

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 371/2017**

## CREDITORE PROCEDENTE:

**FALLIMENTO xxxxxx**

(Avv. LORENZO PELLICANO')

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DEBITRICE ESECUTATA:

**SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA L'ORIZZONTE IN LIQUIDAZIONE**

**RELAZIONE DI STIMA U.I. PART. 454 SUB. 15**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Francesco Rocca**

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail [topografo@libero.it](mailto:topografo@libero.it)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI  
Iscritt. ALBO n° 3383  
Cod. Fisc. MIT 042 71R21 4388V  
Part. Imp. 01512480184

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONCLUSIONI DEFINITIVE

---

## U.I. SUB.15

Il più probabile valore di mercato complessivo dell' u.i. sottoposta a pignoramento è stimato in €. **2.640,00 (duemila seicento quaranta/00 euro)** quale risultato della differenza tra il più probabile valore di mercato degli immobili privi di difformità e lo stato di conservazione al quale sono stati apportati i correttivi di deprezzamento in funzione dello stato di conservazione/manutenzione/vetustà, e la riduzione del 15% del valore.



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## Locale di deposito

Proprietà per la quota intera dell'esecutata, dell'unità immobiliare avente una destinazione ordinaria, ovvero locale di deposito, il tutto ubicato in Comune di Abbiategrasso, in via San Giuseppe Moscati civ. 2 (nella visura catastale è indicato civ. 1)

## Identificata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune: Abbiategrasso

Foglio: 24

Particella: 454

Subalterno: 15

Categoria: C/2 (locale di deposito)

Classe: 2

Consistenza: 14 m<sup>2</sup>

Superficie catastale: 15 m<sup>2</sup>,

Rendita: Euro 31,09

**Nella planimetria catastale detta u.i. viene così di seguito raffigurata:**

## Locale di deposito ubicato al piano terzo del vano scala A

### Coerenze locale di deposito:

**Nord:** Corridoio comune ( B.C.N.C. sub.1),

**Est:** Altra u.i. sub. 31 ubicato nella scala B,

**Sud:** Prospiciente al cortile comune retrostante B.C.N.C. sub.1

**Ovest:** Altra u.i. sub.16.

L'accesso al locale di deposito avviene dalla via Moscati dal civ.2, si transita sul passaggio pedonale, si accede al vano scala condominiale "A" ove è presente un impianto di ascensore, (si precisa che detto vano scala è cieco quindi in contrasto con la normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire e con quella attuale) indi si giunge al piano secondo, poi mediante il vano scala si raggiunge il piano terzo sino ad arrivare dinanzi all'ingresso del locale di deposito.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Abbiategrasso, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Lievi diverse dimensioni interne
- Altezza interna 1,03 m. - 2.43 m. contro 1,00m. - 2,45 m. indicato nell'elaborato progettuale.

La predetta u.i. ha l'accesso dal vano scala identificato con la lettera "A" che pur se è stato realizzato mediante permesso di costruire prot. n. 27495/07-50935 prat.n.269/07 e successive varianti, detto vano scala è in contrasto sia alla normativa igienica vigente allora che ad oggi, pertanto a parere dello scrivente è discutibile l'agibilità di detta u.i. e di tale parte comune.

Per quanto riguarda la comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra che

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

quest'ultima è stata depositata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Milano oggi Agenzia delle Entrate di Milano Ufficio Provinciale servizio Territorio in data 27-12-2011 ovvero circa quattro anni prima del permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 08-01-2015 prot. n. 7891/13-2324/15 pratica n. 47/13 pertanto la predetta planimetria dovrà essere oggetto di una denuncia di variazione per migliore rappresentazione grafica

Di seguito viene riprodotto lo stralcio della planimetria catastale.



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

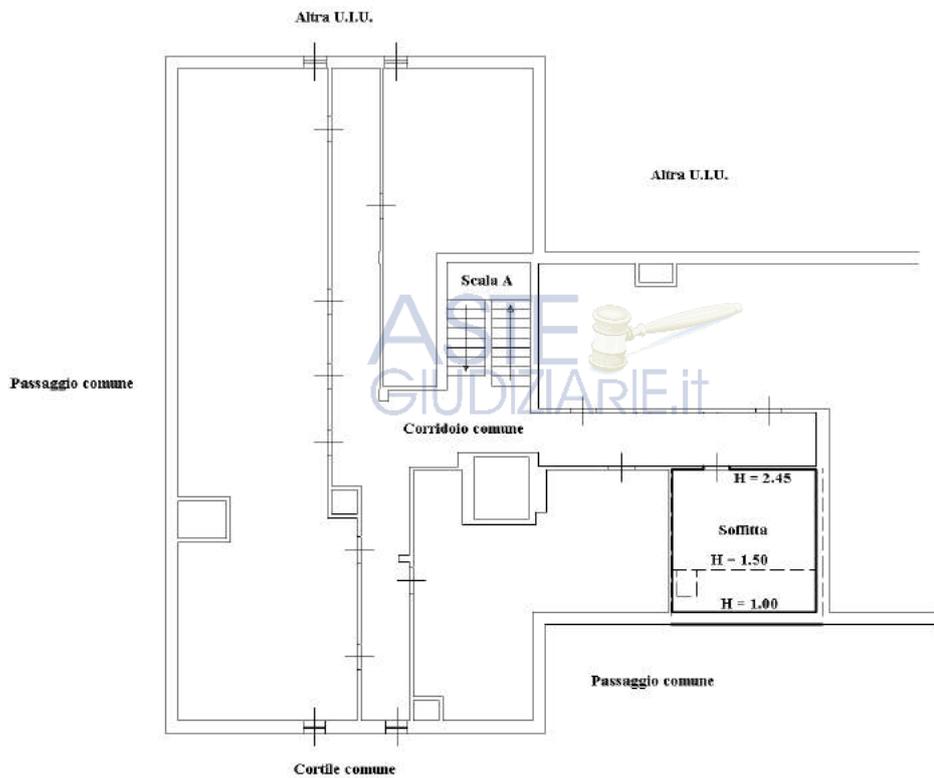
Data: 26/07/2017 - n. T145999 - Richiedente: MNTFRZ71R21G388V

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano</b>	Dichiarazione protocollo n. <b>MI1374074</b> del <b>27/12/2011</b>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Abbiategrasso</b> <b>VIA GIUSEPPE MOSCATTI</b> civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	<b>PASTORINO PIETRO</b>	
Foglio: <b>24</b>	Iscritto all'albo: Geometri	
Particella: <b>454</b>	Prov. <b>Milano</b>	
Subalterno: <b>15</b>		<b>N. 8572</b>

Scheda n. 1      Scala 1:200

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERZO



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2017 - n. T145999 - Richiedente: MNTFRZ71R21G388V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di ABBIATEGRASSO (A010) - < Foglio: 24 - Particella: 454 - Subalterno: 15 >  
VIA SAN GIUSEPPE MOSCATTI n. 1 piano: 3 scala: A;



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



RIPRESA FOTOGRAFICA

### LOCALE DI DEPOSITO

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERZO -SCALA A					
Locale deposito	19,60	21,73	1,00	21,73	
<b>Totale</b>				<b>21,73</b>	

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.  
*Strutture verticali:* muratura  
*Copertura del fabbricato* è a falde  
*Altezza interna del locale di deposito:* da h= 1.03 m. a 2,43m.

### Piano terzo

#### Locale di deposito

*Pavimentazione Interna:* battuto di cemento  
*Condizioni:* normali

*Infissi esterni:* Porta d'ingresso in lamiera  
*Condizioni:* normali

*Infissi interni:* Velux in legno e vetro  
*Condizioni:* normali

Presenza di infiltrazione

*Impianto elettrico:* presente da verificare

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## VALUTAZIONE

### Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'u.i.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2019" dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed è determinato in 1.500,00 Euro/mq. per le abitazioni in condizioni normali, di superficie commerciale, ed applicando l'opportuno coefficiente relativo alla destinazione a locale di deposito in modo da riparametrare il prezzo unitario, il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Locale di deposito	mq. 21,73	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 21,73				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 300,00 /mq.				
Coefficiente di piano (cP)				0,86	
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM) vano scala cieco				0,60	
coefficienti aggiuntivi (cA):				1,00	
Vm	cP	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 300,00 *	0,86	* 0,60	* 1,00	* 21,73	= € 3.363,80
<b>VALORE DEFINITO</b>					<b>€ 3.363,80</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 3.400,00</b>

Il più probabile valore di mercato è di 3.400,00 € (tremila quattrocento/00 euro).

### Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€ 510,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi e di manutenzione**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

– Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: €.250,00.

- **Il più probabile valore di mercato complessivo è stimato in €. 2.640,00 (duemila seicento quaranta/00 euro)**

L'ausiliario del Giudice

  
Geom. FABRIZIO MONTINI  
Iscriz. ALBO n° 12483  
Gen. Piac. n° 1002/1R21 4388V  
Part. IVA n° 01512480184







