

① COPRA PRIVACY

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Vioris Guerrini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167  
• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 487 • Cell: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •  
E-mail: [viorisguerrini@gmail.com](mailto:viorisguerrini@gmail.com) • Pec: [vioris.guerrini@pec.ording.pv.it](mailto:vioris.guerrini@pec.ording.pv.it)

RGE n° 215/2021

## CONCLUSIONI

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Suardi, Via Roma n. 52  
Costituito da un edificio allo stato di rustico composta da quattro locali al piano terra e due locali ed un fienile al piano primo. Sono presenti collegamenti verticali interni costituiti da una scala in legno di vetusta fattura.

È inoltre presente un ulteriore locale al piano terra avente accesso dal cortile, accatastato come rimessa ed un cortile esclusivo.

Identificato come segue in catasto:

Catasto fabbricati: Foglio: 5; Particella: 512; Subalterno: 1; Categoria: A/4; Classe: 2; Consistenza: 6 vani; Superficie Catastale: 168 mq.

Catasto Fabbricati: Foglio: 5; Particella: 512; Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 15 mq; Superficie Catastale: 15 mq.

### 2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2007 - Registro Particolare 9242

Registro Generale 15103, Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 58851/11815 del 19/11/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Regime Patrimoniale: all'interno dell'atto di compravendita

hanno dichiarato di essere rispettivamente nubile e celibe.

### 3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2020 - Registro Particolare 1094 Registro Generale 8443, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 541 del 18/02/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA TRIBUNALE DI PAVIA N. 273/2020. La nota risulta a favore del medesimo soggetto procedente nella procedura di cui la presente relazione fa parte.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2021 - Registro Particolare 241 Registro Generale 2023, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2404 del 10/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota risulta a favore del medesimo soggetto procedente nella procedura di cui la presente relazione fa parte.

#### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2021 - Registro Particolare 3818 Registro Generale 5367, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2134 del 12/05/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

Pagina 1

4 - VALORE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 1	Subalterno 2	TOTALE
	€ 156.966,80	€ 8.148,00	<b>€ 165.114,80</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	€ 66.231,53	€ 3.697,56	<b>€ 69.929,10</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	€ 56.296,80	€ 3.142,93	<b>€ 59.439,73</b>
<b>Valore complessivo - Quota pignorata pari a 1/2</b>	€ 78.483,40	€ 4.074,00	<b>€ 82.557,40</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione. - Quota pignorata pari a 1/2</b>	€ 33.115,77	€ 1.848,78	<b>€ 34.964,55</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa - Quota pignorata pari a 1/2</b>	€ 28.148,40	€ 1.571,46	<b>€ 29.719,87</b>

# TRIBUNALE DI PAVIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 215/2021**

**Esecuzione Immobiliare** promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

25.03.2022

Pagina 3

## Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto Ing. Vioris Guerrini, Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 21/12/2021:

### La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

<b>Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita</b> .....	5
<b>Descrizione sommaria</b> .....	6
<b>Attuali e precedenti proprietari</b> .....	7
<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	8
<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale</b> .....	10
<b>Descrizione analitica dei beni</b> .....	13
<b>Valutazione complessiva dei beni</b> .....	14
<b>Conclusioni</b> .....	22

\*\*\*\*

## Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni, oggetto dell'esecuzione forzata:

*"In Comune di Suardi (PV) via Roma:*

*NCEU, Foglio 5, mappale 512, sub 1, cat. A4*

*NCEU, Foglio 5, mappale 512, sub2, cat. C6"*

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

### CATASTO FABBRICATI

#### A. Unità abitativa

**Ubicazione:** Comune di Suardi, Via Roma n. 52.

**Catasto:** Catasto Fabbricati: Foglio: 5; Particella: 512; Subalterno: 1; Categoria: A/4;  
Classe: 2; Consistenza: 6 vani; Superficie Catastale: 168 mq.

**Coerenze da nord:** Via Roma, Catasto terreni Fg. 5 Mapp. 51, cortile comune, Catasto Fabbricati Fg. 5 Mapp. 512 Sub. 2, cortile comune.

#### B. Box auto

**Ubicazione:** Comune di Suardi, Via Roma n. 52.

**Catasto:** Catasto Fabbricati: Foglio: 5; Particella: 512; Subalterno: 2; Categoria: C/6;  
Classe: 2; Consistenza: 15 mq; Superficie Catastale: 15 mq.

**Coerenze da nord:** Catasto Fabbricati Fg. 5 Mapp. 512 Sub. 1, cortile comune.

Il bene è costituito da un edificio allo stato di rustico composta da quattro locali al piano terra e due locali ed un fienile al piano primo. Sono presenti collegamenti verticali interni costituiti da una scala in legno di vetusta fattura.

È inoltre presente un ulteriore locale al piano terra avente accesso dal cortile, accatastato come rimessa ed un cortile esclusivo.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 23/03/2022, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene non appariva occupato da nessuno. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile. Si evidenzia la presenza di numeroso materiale edile stoccato sia all'interno del fabbricato che nel cortile.

\*\*\*\*

**Descrizione sommaria**

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di SIARDI (PV) Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 37 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 60 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 606 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 9,81 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito da una farmacia.

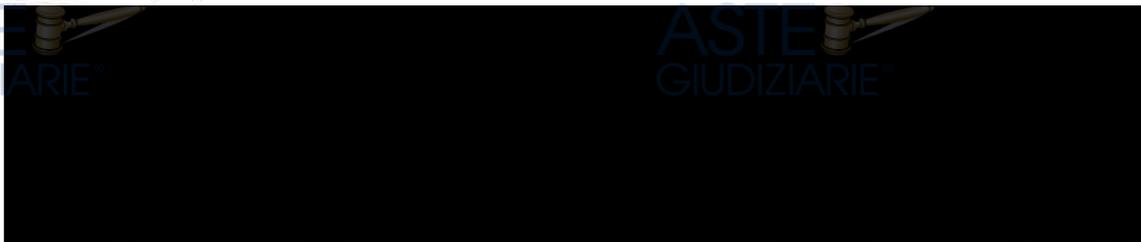
\*\*\*\*

### Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:



Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale



Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2007 - Registro Particolare 9242 Registro Generale 15103, Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 58851/11815 del 19/11/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2007 - Registro Particolare 9243 Registro Generale 15104, Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 58851/11815 del 19/11/2007, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/01/2008 - Registro Particolare 22 Registro Generale 22, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1887/2007 del 17/10/2007, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

\*\*\*\*

**Vincoli ed oneri giuridici**

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2020 - Registro Particolare 1094 Registro Generale 8443, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 541 del 18/02/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA TRIBUNALE DI PAVIA N. 273/2020. La nota risulta a favore del medesimo soggetto procedente nella procedura di cui la presente relazione fa parte.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2021 - Registro Particolare 241 Registro Generale 2023, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2404 del 10/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota risulta a favore del medesimo soggetto procedente nella procedura di cui la presente relazione fa parte.

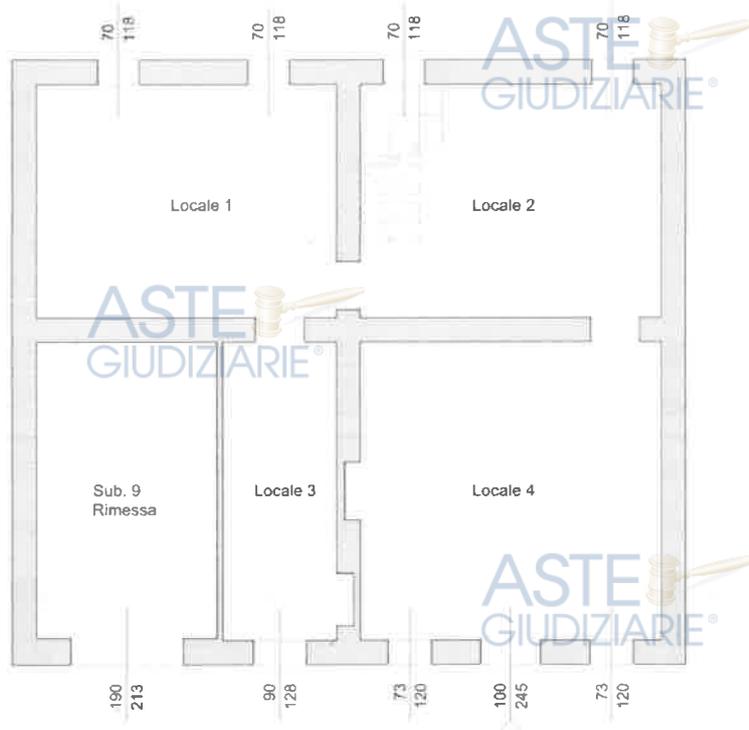
**Trascrizioni**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2021 - Registro Particolare 3818 Registro Generale 5367, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2134 del

12/05/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta piano terra



Fot. 2 – Pianta piano primo

\*\*\*\*\*

### Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

#### Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

#### Pratica n. 26/81

- Richiesta di concessione edilizia Prot. N. 1463 del 16/07/1981

- Concessione Edilizia del 27/07/1981

La pratica si riferisce alla formazione di un servizio igienico, a modifiche distributive interne, alla formazione di nuovi pavimenti, ad interventi di manutenzione del tetto, degli intonaci e delle tinteggiature. Non appare essere allegata di inizio e fine lavori.

Pratica n. 7/82

- Richiesta di concessione edilizia Prot. N. 749 del 24/04/1982
- Concessione Edilizia del 15/05/1982

La pratica si riferisce alla chiusura di una porta attestante via Roma. Non appare essere allegata di inizio e fine lavori.

DIA Prot. n. 2937 del 18/12/2007

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 2937 del 18/12/2007

La pratica si riferisce alla ristrutturazione dell'edificio ed all'area esterna, compresa la realizzazione di una tettoia per ricovero autoveicoli. Non appare essere allegata di inizio e fine lavori.

Si evidenzia che il fabbricato si presenta in uno stato di cantiere al rustico non finito, in cui sono state realizzate in parte alcune opere esterne di facciata. I locali interni presentano pareti non intonacate, assenza di vespaio e sottofondo e di solaio verso sottotetto. Si evidenzia che la copertura del fabbricato appare di recente realizzazione.

Tale configurazione rende disagiata una disamina di confronto tra le pratiche edilizie sopra richiamate e lo stato dei luoghi, proprio in virtù dello stato non finito delle lavorazioni che, una volta terminate, potrebbero portare in tutto o in parte ad un differente distribuzione del fabbricato.

Appare possibile, tuttavia, evidenziare che la pratica DIA Prot. n. 2937 del 18/12/2007 mostra uno stato di fatto che differisce dallo stato di progetto della pratica 26/81 al piano primo, in quanto il fienile è raffigurato come un locale chiuso, con la presenza di una parete di chiusura verso sud, munita di finestre, non presente in loco, dove è stato visionato il fienile aperto, conformemente alla pratica 26/81. In loco sono state visionate due finestre sulla parete nord del fienile che non risultano presenti nella pratica 26/81, né nella pratica 7/82, mentre sono indicati presenti ma murate nello stato di fatto della DIA del 2007 e presenti come finestre nello stato di progetto.

Si rileva inoltre che il Subalterno 2 appare accatastato come rimessa mentre la pratica 26/81 lo classifica come deposito attrezzi. La DIA del 2007 non specifica alcunché per il locale.

Ulteriori analisi, in virtù di quanto esposto pocanzi, appaiono prive di utilità, in quanto, essendo la DIA 2007 non terminata e le relative tempistiche devono intendersi scadute, un ipotetico futuro proprietario dovrà presentare una nuova pratica edilizia per poter completare le lavorazioni. Tale pratica appare necessaria sia per aggiornare la posizione del bene, sia per poter utilizzare il fabbricato, occupato, al momento del sopralluogo, da un cantiere non ultimato e pertanto non agibile. Inoltre, la potenziale futura pratica edilizia potrà essere in tutto o in parte differente dalla DIA del 2007, secondo le nuove finalità e la normativa vigente al momento della presentazione.

#### Richiesta recinzione

Il timbro apportato sul documento non risulta pienamente leggibile in quanto è identificabile in n. di protocollo 345 ma non la data, che potenzialmente può essere ricondotta al 19/02/1983. La pratica, in virtù delle informazioni disponibili, non appare avere avuto approvazione da parte del Comune.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi mostra la presenza di un residuo di muratura in corrispondenza dell'accesso carraio su via Roma, non visibile nella tavola.

Si specifica che nei lati di confine tra l'area di cortile e la proprietà confinante è presente un muretto di recinzione che per caratteristiche differisce da quanto proposto nella pratica, essendo costituito da blocchetti in cls e non da pilastri e lastre in cemento prefabbricati.

#### Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: si evidenzia che il Sub. 2 appare attualmente accatastato nella categoria C/6. Si evidenzia che, in virtù della futura potenziale pratica edilizia di sanatoria, il subalterno potrà essere classificato come C/6 se in possesso di idonei requisiti normativi od in alternativa potrà definire nuova classificazione in virtù delle future scelte progettuali che saranno intraprese.

Scheda catastale: analogamente a quanto proposto per la regolarità edilizia si evidenzia che il fabbricato, occupato da un cantiere in itinere, appare di difficile analisi in quanto carente di tutte le opere. Appare possibile specificare che, a seguito della presentazione della potenziale futura pratica edilizia sarà necessario procedere all'aggiornamento dei documenti.

\*\*\*\*\*

### Descrizione analitica dei beni

#### CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: muratura in laterizio

Travi: correa in calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: laterizio

Solai: soletta a voltine, putrelle in ferro e laterizio con sovrastante caldaia in cemento

Copertura: copertura con struttura lignea.

Si evidenzia che il fabbricato è costituito da un cantiere non finito. Al piano terra non è più presente il solaio di basamento.

Al piano primo è presente un pavimento in piastrelle di cotto.

Le murature sono senza intonaco.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Locale 1	20,49	Il fabbricato si presnta come un cantiere non ultimato
Locale 2	20,49	
Locale 3	10,29	
Locale 4	26,54	
Locale 5	20,53	
Fienile	26,11	
Sub. 9	15,64	

Non si rileva la presenza di impianti.

**Valutazione complessiva dei beni**

**SUBALTERNO 1**

**LA SUPERFICIE UTILE**

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 1	Superfici
Piano terra	99,14
Piano primo	61,81
Piano primo fienile	58,28
Area esterna	355,49

**LA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);  
il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;  
il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza  
il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 1	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra	99,14	1,00	99,14
Piano primo	61,81	1,00	61,81
Piano primo fienile	58,28	0,30	17,48
Area esterna	355,49	0,05	17,77
<b>Superficie commerciale parametrata</b>			<b>196,21</b>

#### CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 800,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2019/2020, Osservatorio Mercato Immobiliare 2021, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

<b>Subalterno 1</b>			
<b>COEFFICIENTI</b>			
Coefficiente di piano	1,000	<b>Coefficiente totale (CT)</b>	<b>1,000</b>
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	1,000		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
<b>SUPERFICI</b>			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	196,21	Superficie Raguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	196,21
<b>VALORI</b>			
Valore unitario (Vu)	€ 800,00	<b>Valore complessivo (Vc)</b>	<b>€ 156.966,80</b>

<b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>	
<b>Costi di regolarizzazione</b>	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti stimate nella misura del 54,6%	€ 85.735,27
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 1.500,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 90.735,27</b>
<b>Riduzione cautelativa</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 9.934,73

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 1)**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 156.966,80</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 66.231,53</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 56.296,80</b>
<b>Valore complessivo - Quota pignorata pari a 1/2</b>	<b>€ 78.483,40</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione. - Quota pignorata pari a 1/2</b>	<b>€ 33.115,77</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa - Quota pignorata pari a 1/2</b>	<b>€ 28.148,40</b>

**SUBALTERNO 2**

**LA SUPERFICIE UTILE**

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 2	Superfici
Box auto	20,37

**LA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 2	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Box auto	20,37	0,50	10,19
<b>Superficie commerciale parametrata</b>			<b>10,19</b>

**CRITERIO DI STIMA**

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 800,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2019/2020, Osservatorio Mercato Immobiliare 2021, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).



<b>Subalterno 2</b>			
<b>COEFFICIENTI</b>			
Coefficiente di piano	1,000	<b>Coefficiente totale (CT)</b>	<b>1,000</b>
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	1,000		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
<b>SUPERFICI</b>			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	10,19	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	10,19
<b>VALORI</b>			
Valore unitario (Vu)	€ 800,00	<b>Valore complessivo (Vc)</b>	<b>€ 8.148,00</b>

**Adeguamenti e correzioni di stima.**

Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti stimate nella misura del 54,6%	€ 4.450,44
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.450,44</b>
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 554,63

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 2)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 8.148,00</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 3.697,56</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 3.142,93</b>
<b>Valore complessivo - Quota pignorata pari a 1/2</b>	<b>€ 4.074,00</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione. - Quota pignorata pari a 1/2</b>	<b>€ 1.848,78</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa - Quota pignorata pari a 1/2</b>	<b>€ 1.571,46</b>

\*\*\*\*

### Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 1	Subalterno 2	TOTALE
	€ 156.966,80	€ 8.148,00	<b>€ 165.114,80</b>
Adeguamenti e correzioni di stima.			
Costi di regolarizzazione			
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 85.735,27	€ 4.450,44	<b>€ 90.185,70</b>
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 3.500,00	nessuna	<b>€ 3.500,00</b>
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 1.500,00	nessuna	<b>€ 1.500,00</b>
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 90.735,27</b>	<b>€ 4.450,44</b>	<b>€ 95.185,70</b>
Riduzione cautelativa			
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 9.934,73	€ 554,63	<b>€ 10.489,36</b>
<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 156.966,80</b>	<b>€ 8.148,00</b>	<b>€ 165.114,80</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 66.231,53</b>	<b>€ 3.697,56</b>	<b>€ 69.929,10</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 56.296,80</b>	<b>€ 3.142,93</b>	<b>€ 59.439,73</b>
<b>Valore complessivo - Quota pignorata pari a 1/2</b>	<b>78.483,40 €</b>	<b>4.074,00 €</b>	<b>€ 82.557,40</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione. - Quota pignorata pari a 1/2</b>	<b>33.115,77 €</b>	<b>1.848,78 €</b>	<b>€ 34.964,55</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa - Quota pignorata pari a 1/2</b>	<b>28.148,40 €</b>	<b>1.571,46 €</b>	<b>€ 29.719,87</b>

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 25.03.2022



### Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Atto di provenienza
- All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare