

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

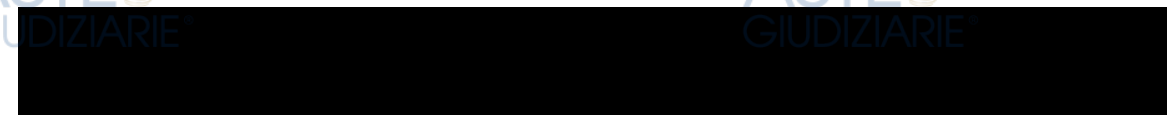
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 26/2022

CREDITRICE PROCEDENTE:



DEBITORE ESECUTATO:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

RELAZIONE ESTIMATIVA

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO n° 3383
Cod. Fisc. 01116927121 G380V
Part. IVA n° 01512480184

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutato in merito alle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Parona foglio 5 particella 2155 sub.2 e 3.

Lo scrivente ha effettuato due valutazioni dell'u.i sub.3 una senza il b.c.n.c.sub.1 e l'altra compreso quest'ultimo ovvero:

- **Senza il b.c.n.c. sub.1:** Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. **102.515,00 (cento due mila cinquecento quindici/00 euro)**
- **Compreso il b.c.n.c. sub.1:** Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. **114.889,50 (cento quattordici mila ottocento novantanove/50 euro)**

Mentre per l'**u.i. sub. 2** (autorimessa) il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. **13.148,50 (tredici mila centoquarantotto/50 euro).**

I valori sopraindicati sono il risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato degli immobili a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

Infine a parere dello scrivente nella vendita delle predette u.i. si dovrebbe

- determinare che vendere anche la quota millesimale di proprietà della strada privata che permette l'accesso all'u.i. sottoposte a pignoramento meglio identificata sia al C.T. foglio 5 particella 2159 che al C.F. censita come b.c.n.c. ma si evidenzia che detta quota non è stata oggetto di trascrizione nell'atto di pignoramento come peraltro il b.c.n.c. identificato con la particella 2155 sub.1.
- indicare che il possibile acquirente dovrà partecipare alla manutenzione ordinaria che straordinaria sia della strada privata che delle reti presenti (fognatura ecc..).

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI PARONA



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo villino

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo villino ubicato in Comune di Parona in vicolo Breve civ.12 meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Parona

Foglio: 5

Particella: 2155

Sub. 3

Categoria: A/7

Classe: 2

Vani: 6,5

Sup. cat. tot.: 120 m² - Sup. cat. escl. Aree scoperte: 119 m²

Rendita catastale: €. 302,13

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

Pavia detta u.i. risulta all'esecutato.

Trattasi di un'abitazione tipo villino così raffigurato nella planimetria catastale ovvero:

Piano terra

Ingresso, soggiorno, cucina, corridoio che permette l'accesso al servizio igienico e all'autorimessa, vano scala che permette il collegamento con il piano primo

Piano primo

Vano scala disimpegno che permette l'accesso alle tre camere da letto di cui una ha l'accesso ad un balcone, ripostiglio e un servizio igienico.

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Nord: U.i. part. 2155 sub.2

Est: B.c.n.c. part. 2155 sub.1

Sud: Altra u.i. particella 2156

Ovest: B.c.n.c. part. 2155 sub.1

L'accesso avviene dapprima dalla via Vicolo Breve, si transita sulla particella 2159 ((ex 1610) bene comune non censibile alle particelle 10, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158) per poi percorrere il giardino di pertinenza, ma non pignorato identificato con la particella 2155 sub.1, sino a giungere all'ingresso dell'abitazione tipo villino.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Parona sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale autorimessa ubicata in Comune di Parona in vicolo Breve civ.12 meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Parona

Foglio: 5

Particella: 2155

Sub. 2

Categoria: C/6

Classe: 2

Consistenza: 32 m²

Sup. cat. Tot.: 36 m²

Rendita catastale: €. 61,15

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

Pavia detta u.i. risulta all'esecutato.

Trattasi di un'autorimessa al piano terra

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Nord: Particella 2071

Est: B.c.n.c. part. 2155 sub.1

Sud: U.i. 2155 sub. 2

Ovest: B.c.n.c. part. 2155 sub.1

L'accesso avviene dapprima dalla via Vicolo Breve, si transita sulla particella 2159 ((ex 1610) bene comune non censibile alle particelle 10, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158) per poi percorrere il giardino di pertinenza, ma non pignorato identificato con la particella 2155 sub.1, sino a giungere all'ingresso dell'autorimessa.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Parona sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Millesimi di Parti Comuni.

- Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario delle u.i., non vengono menzionati i millesimi di proprietà

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva delle u.i. sottoposte ad esecuzione, è giustificato porle in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicate in Comune di Parona

Caratteristiche della zona: centrale

- A circa 400 m. vi sono il municipio e la farmacia
- A circa 300/350 m. vi è l'ufficio postale
- A circa 600 m. vi sono le scuole.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che l'u.i. abitativa è occupata dall'esecutato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

A seguito di ricerca al terminale eseguita dal personale addetto alla Cancelleria Contenzioso del Tribunale di Pavia che ha verificato anche i ruoli dei Tribunali accorpati di Vigevano e Voghera, a nome dell'esecutato non risulta alcuna iscrizione

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

“**IPOTECA VOLONTARIA**” iscritta i [REDACTED] registro particolare n° [REDACTED] o Notarile pubblico del Notaio [REDACTED] repertorio n° [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, della durata di 25 anni;

Favore:

Contro:

Importo capitale: € 140.000,00 (centoquarantamila/00 euro)

Importo totale: € 280.000,00 (duecento ottantamila/00 euro)

Quota intera di proprietà sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Parona foglio 5 particella 1606 (oggi 2155) sub 2 e sub.3.

Ulteriori informazioni

“**IPOTECA LEGALE**” iscritta il [REDACTED] registro generale n° [REDACTED], registro particolare n° [REDACTED] EQUITALIA NORD SPA stipulato in data [REDACTED] repertorio n° [REDACTED]

Favore:

Contro:

Importo capitale: € 118.486,84 (cento diciottomila quattrocentottanta sei /84 euro)

Importo totale: € 236.973,68 (duecento trentasei mila novecento settanta tre/68 euro)

Quota intera di proprietà sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Parona foglio 5 particella 2155 sub 2 e sub.3.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

“**IPOTECA GIUDIZIALE**” iscritta il [REDACTED] es. n. [REDACTED], registro generale n° [REDACTED] registro

Favore:

Contro:

Importo capitale: € 10.162,72 (dieci mila cento sessantadue/72 euro)

Importo totale: € 18.000,00 (diciotto mila/00 euro)

Ciascuno per i propri beni e nel caso di specie del sig. [REDACTED] la quota intera di proprietà sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Parona foglio 5 particella 2155 sub 2 e sub.3.

“**IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**” iscritta il [REDACTED] res. n. [REDACTED] registro generale n° [REDACTED] registro particolare n° [REDACTED] Agenzia delle Entrate-Riscossione in data [REDACTED] torio n° [REDACTED] richiedente Agenzia delle Entrate-Riscossione viale Campari 37 Pavia.

Favore:

Contro:

Importo capitale: € 179.146,34 (centosettantanove mila cento quarantasei/34 euro)

Importo totale: € 358.292,68 (tre centocinquantotto mila duecento novantadue/68 euro)

Quota intera di proprietà sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Parona foglio 5 particella 2155 sub 2 e sub.3.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto [REDACTED] resenzione n. [REDACTED]istro generale n° [REDACTED], registro particolare n° [REDACTED], emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA [REDACTED]epertorio n° [REDACTED] “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente [REDACTED]

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Parona foglio 5 particella 2155 sub 2 e sub.3.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 06-10-2022 il Comune di Parona ha rinvenuto le seguenti pratiche ovvero:

- Concessione Edilizia pratica edilizia n. [REDACTED] “DEMOLIZIONE DI FABBRICATI E REALIZZAZIONE DI N. 10 VILLETTE CON AUTORIMESSE” corredata dagli elaborati grafici progettuali.
- Concessione Edilizia Variante C.E. n. [REDACTED] corredata dagli elaborati grafici progettuali.

Non sono state rinvenute né la comunicazione di inizio lavori e fine lavori né la richiesta di agibilità/abitabilità.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della Concessione edilizia rilasciata il [REDACTED] sono state riscontrate alcune difformità ovvero:

- 1) lievi difformità delle dimensioni interne
- 2) al piano terra dell'abitazione il vano avente la destinazione a lavanderia indicato nell'elaborato progettuale parte integrante della Concessione edilizia rilasciata il 09-09-1995 mentre in loco è presente un servizio igienico composto da lavabo, water e un box doccia.
- 3) al piano primo dell'abitazione diversa conformazione interna sia della camera da letto matrimoniale con accesso al balcone che il ripostiglio attiguo alla predetta camera.
- 4) diverso spessore del perimetrale da 30 cm. nell'elaborato progettuale parte integrante della Concessione edilizia rilasciata il [REDACTED] mentre in loco è stato riscontrato uno spessore di 35 cm. .
- 5) diversa sagoma della pedata del primo gradino della scala al piano terra.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

6) diversa conformazione della scaletta esterna retro autorimessa

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità ovvero:

Abitazione tipo villino

- 1) diversa sagoma della pedata del primo gradino della scala al piano terra.
- 2) diversa conformazione interna del servizio igienico del piano terra
- 3) diversa conformazione delle spallette della porta della cucina.
- 4) diversa conformazione interna al piano primo sia della camera da letto matrimoniale con accesso al balcone che del ripostiglio attiguo alla predetta camera.

Autorimessa

Errata indicazione di salita dei tre gradini esterni retrostanti all'autorimessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

- 1) incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e richiedere l'agibilità/abitabilità pertanto è d'obbligo accertare la regolarità degli impianti elettrico, idrico sanitario ecc. mediante conferimento incarico a ditte specializzate nel settore. Incaricare altresì un professionista per la redazione della denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA corredata da planimetrie catastali aggiornati.
- 2) verificare e all'occorrenza effettuare la sistemazione dell'impianto elettrico, gas, riscaldamento, canna fumaria.
- 3) Verificare
 - le fessurazioni presenti nella camera letto attigua al vano scala al piano primo
 - la presenza fornitura e posa o sostituzione dell'isolamento nel sotto tetto
- 4) Ripristinare/sostituire infissi in legno esterno
- 5) Effettuare dei trattamenti antimuffa visto che in alcuni punti dei plafoni al piano primo sono viziati da muffa.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio [redacted]
repertorio n° [redacted] raccolta n° [redacted], trascritta in Vigevano in [redacted], presentazione n° [redacted]
registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] ove la sig.ra [redacted]
[redacted]
vendeva al sig. [redacted]

il quale acquistava la quota intera di proprietà delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Parona al foglio 5 particella 1606 (oggi 2155) sub.2 e sub.3

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio [redacted]
repertorio n° [redacted] trascritta in Vigevano in data [redacted] presentazione [redacted] registro generale n.
[redacted] registro particolare n. [redacted] ove la sig.ra [redacted]

vendeva al sig [redacted]

La quale acquistava la quota di un ½ di piena proprietà delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Parona al foglio 5 particella 1606 (oggi 2155) sub.2 e sub.3

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio [redacted]
repertorio n° [redacted] trascritta in Vigevano in data [redacted], presentazione n° [redacted] registro generale n.
[redacted] registro particolare n. [redacted] ove la sig.ra [redacted]

vendeva al sig. [redacted]

il quale acquistava la quota di un ½ di piena proprietà delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Parona al foglio 5 particella 1606 (oggi 2155) sub.2 e sub.3

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio [redacted]
repertorio n° [redacted], trascritta in Vigevano in data [redacted] presentazione n° [redacted], registro generale n.
[redacted], registro particolare n [redacted] ve la società [redacted]

vendeva ai sig. ri [redacted]

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

i quali acquistavano ciascuno la quota di un ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, di una villa bifamiliare con box e annessa area pertinenziale in corso di costruzione che insisteva sulla particella 11 di C.T. del foglio 5 del Comune di Parona identificata in un a planimetria allegata all'atto con il numero 7 e successivamente le parti si impegnavano ad addivenire ad un atto di identificazione catastale non appena pronta la relativa documentazione.

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

- Concessione Edilizia pratica edilizia n. [REDACTED] "DEMOLIZIONE DI FABBRICATI E REALIZZAZIONE DI N. 10 VILLETTE CON AUTORIMESSE" corredata dagli elaborati grafici progettuali.
- Concessione Edilizia Variante C.E. [REDACTED] corredata dagli elaborati grafici progettuali.

Pratiche catastali

Catasto Terreni

- Tipo mappale e frazionamento del 01/03/1996 in atti dal 01/03/1996 (n. 602.1/1996) mediante il quale venivano interessate le particelle 10, 11, 16, 17, 18, 19, 1547 e generavano le particelle identificate dal 1572 al 1580 la particella 10 derivata.
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/06/2005 Pratica n. PV0100478 in atti dal 23/06/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 6620.1/2005) mediante la quale la particella 1577 è divenuta 2155.

Catasto Fabbricati

U.I. 1606 sub.2 oggi 2155 sub.2

- VARIAZIONE del 16/10/1997 in atti dal 16/10/1997 INT.DEN. VAR. 21/02/96 N.121 (n. B02707.1/1997) mediante la quale è stata generata l'u.i. 1606 sub.2 in corso di definizione
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/06/2005 Pratica n. PV0100479 in atti dal 23/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20396.2/2005) da 1606 in 2155
- VARIAZIONE del 03/10/2005 Pratica n. PV0150368 in atti dal 03/10/2005 ULTIMAZIONE DI FABBR.URBANO (n. 49656.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2006 Pratica n. PV0169879 in atti dal 03/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61108.1/2006).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

U.I. 1606 sub. 3 oggi 2155 sub.3

- VARIAZIONE del 16/10/1997 in atti dal 16/10/1997 INT.DEN. VAR. 21/02/96 N.121 (n. B02707.1/1997) mediante la quale è stata generata l'u.i. 1606 sub.3 in corso di definizione
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/06/2005 Pratica n. PV0100479 in atti dal 23/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20397.2/2005) da 1606 in 2155
- VARIAZIONE del 03/10/2005 Pratica n. PV0150368 in atti dal 03/10/2005 ULTIMAZIONE DI FABBR.URBANO (n. 49656.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2006 Pratica n.PV0169879 in atti dal 03/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61108.1/2006).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

In data 26-07-2022 lo scrivente ha potuto accedere nella predetta u.i. ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

ABITAZIONE TIPO VILLINO

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Ingr.-soggiorno	26,7	34,16	1,00	34,16	Est-Ovest
Cucina	9,89	13,17	1,00	13,17	Est
Disimpegno	4,6	5,43	1,00	5,43	
Servizio igienico	3,16	4,77	1,00	4,77	Ovest
Vano scala	1,62	1,78	1,00	1,78	
PIANO PRIMO					
Vano scala - disimpegno	8,33	10,25	1,00	10,25	
Camera da letto	8,65	12,58	1,00	12,58	Est
Camera da letto	9,68	12,27	1,00	12,27	Est
Camera da letto	12,07	15,19	1,00	15,19	Ovest
Balcone	3,50	4,08	0,25	1,02	
Ripostiglio	2,77	3,98	1,00	3,98	
Servizio igienico	6,27	8,38	1,00	8,38	Nord
Totale				122,98	

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano terra abitazione h= 2,70/ 2,72m.
Piano primo abitazione h= 2,70/ 2,72m.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Piano terra

Ing.-soggiorno/ dis.-antibagno

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: normali posa in diagonale

Servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: normali posa in diagonale

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=2.30m.

Piano Primo

Disimpegno/camere da letto

Pavimentazione Interna: parquet

Condizioni: normali

Servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: normali posa in diagonale

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=2.26m.

Balcone

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: normale

Parapetto in muratura con sovrastante lastra di serizzo h=1.04m.

Infissi esterni:

Porta d'ingresso tipo blindato

Condizioni: normali

Infissi interni:

porte interne in legno, finestre e porte finestre in legno con doppio vetro e persiane

Condizioni complessive: normali ad eccezione di alcuni infissi e persiane in condizioni mediocri,

Servizio igienico piano terra attrezzato da sanitari (water, lavabo, doccia) e rubinetterie.

Condizioni: normali

Servizio igienico piano primo attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, vasca) e rubinetterie.

Condizioni: normali

Impianto elettrico: presente da verificare

Impianto a Gas: presente da verificare

Impianto termico: riscaldamento autonomo, termosifoni da verificare

Impianti elettronici: non esistente

Impianto idrico: presente da verificare

Impianto fognario: presente da verificare

conformità: da verificare.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della 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 2021" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni civili normali 1.200,00 €/mq considerato che l'u.i. pignorata è censita come abitazione tipo villino pertanto viene riparametrato in 1.440,00 €/mq. il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo villino sub.3	mq. 122,98	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 122,98				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.440,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,79
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,90
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.440,00 *	1,00	* 0,79	* 0,90	* 122,98	= € 125.911,84
VALORE DEFINITO					€ 125.911,84
VALORE ARROTONDATO					€ 125.900,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 125.900,00 (centoventimila novecento/00 euro)**. Mentre invece se si dovesse contemplare anche l'area pertinenziale censita come b.c.n.c. sub.1 ma non pignorata il più probabile valore di mercato **€ 140.470,00 (cento quaranta mila quattrocento settanta/00 euro)** poiché la superficie commerciale da 122,98 mq. diviene 137,20 mq.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

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: €. 18.885,00 (€. 21.070,50 nel caso in cui si contemplasse il b.c.n.c. sub.1)
 - Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
 - Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
 - Spesa per la rimozione dell'arredo: € 1.000,00
 - Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: €. 3.500,00
- **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 102.515,00 (cento due mila cinquecento quindici/00 euro).**
- **Mentre se in caso si contemplasse il b.c.n.c. sub.1 il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 114.889,50 (cento quattordici mila ottocento novantanove/50 euro)**

AUTORIMESSA

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	31,35	37,16	1,00	37,16	
Totale				37,16	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna: Piano terra da h= 2,32/ 3,06m.

AUTORIMESSA

Piano terra

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: discrete

Infissi esterni:

Porta d'ingresso basculante in lamiera e porta retrostante in ferro, finestra in ferro e vetro

Condizioni: discrete

Impianto elettrico: presente da verificare

Impianto fognario: presente da verificare

conformità: da verificare.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della 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 2021" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo dell'autorimessa 660,00 €/mq il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Autorimessa sub.2	mq. 37,16	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 37,16				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 660,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,79
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,95
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 660,00 *	1,00	* 0,79	* 0,95	* 37,16	= € 18.406,46
VALORE DEFINITO					€ 18.406,46
VALORE ARROTONDATO					€ 18.410,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 18.410,00 (diciotto mila quattrocento dieci /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: **€ 2.761,50**

– Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**

– Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**

– Spesa per la rimozione dell'arredo: **€ 1.000,00**

– Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€ 1.500,00**

➤ **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in € 13.148,50 (tredici mila centoquarantotto/50 euro).**