

CONCLUSIONI**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Vigevano, Strada della Pescatora 70/20. Costituito da una unità immobiliare sita al piano primo dell'edificio, composta da un soggiorno/cucina, due camere da letto, una cabina armadio, un bagno ed un disimpegno. È inoltre presente un lungo terrazzo che costeggia tre lati dell'appartamento. Identificato come segue in catasto: Catasto fabbricati: Foglio: 8; Particella: 1010 (nuova numerazione dell'ex Mapp. 375 pignorato); Subalterno: 4; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4,5 vani; Superficie Catastale: 97 mq. Totale: escluse aree scoperte: 89 m, Rendita: 255,65 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

il C.F.: in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/01/2004 - Registro Particolare 222 Registro Generale 306, Pubblico ufficiale Repertorio 164232/9740 del 14/01/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, conservatoria di riferimento di Vigevano. Si evidenzia che, nell'ambito delle ispezioni ipotecarie svolte, è stata individuata la TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2004 - Registro Particolare 4923 Registro Generale 7692, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4926/2004 del 03/07/2004, DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI. Con la presente nota è stata trascritta la domanda giudiziale con cui veniva adito il Tribunale di Vigevano al fine che venisse accertata la nullità o l'inefficacia dell'atto di compravendita del 14.01.2004 rep. 164231 racc. 9739 notaio di Vigevano e la revoca della donazione del 14.01.2004 rep. 164231 racc. 9739. A sensi dell'art. 2668 bis c.c. "la trascrizione della domanda giudiziale conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine". La trascrizione della domanda giudiziale per conservare il suo effetto avrebbe dovuto essere rinnovata entro il 26.07.2024. Non si rinviene alcun rinnovo della trascrizione. Pertanto, a prescindere dall'esito della causa di cui all'atto di citazione trascritto, la trascrizione della domanda giudiziale non ha più effetto alcuno. Ad ulteriore approfondimento, anche nel caso in cui la domanda giudiziale generasse una sentenza in cui pur accogliendo le domande attrici non accogliesse la domanda di nullità dell'atto ma accogliesse invece altra domanda (inefficacia della vendita - e non nullità - compiuta da falsus procurator) la trascrizione effettuata non sarebbe opponibile (Corte Cass. 37722/2021). L'atto di citazione trascritto ha generato la sentenza n. 627/2013 del Tribunale di Vigevano che ha respinto le domande attoree. La sentenza è stata impugnata avanti la Corte di Appello che con sentenza 4668/2016 ha dichiarato l'inefficacia (e non la nullità) dell'atto di compravendita Notaio del 14.01.2004 rep., 164232 racc. 9740. La sentenza di Appello è stata confermata dalla Suprema Corte con ordinanza 15316/22 del 21.04.2022. Pertanto, a prescindere dal trascorrere dei 20 anni di cui all'art. 2668 bis c.c., in ogni caso la nota di trascrizione della domanda giudiziale effettuata dall'attore indica un profilo di nullità dell'atto non ha alcun valore non essendo stata accolta tale domanda ma essendo viceversa accolta domanda di inefficacia che però non è stata oggetto di trascrizione (Corte di Cass. 37722/2021). Si rimanda tuttavia l'eventuale decisione finale in merito all'III.mo G.E. e si rimane fin d'ora disponibile ad effettuare eventuali ulteriori ricerche, laddove ritenuto necessario.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2021 - Registro Particolare 540 Registro Generale 4293, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 509/2021 del 08/04/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Risulta presente l'avviso al creditore iscritto.
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 1559 Registro Generale 11567, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 164233/9741 del 14/01/2004, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. È inoltre indicata la presenza di debitore non datore di ipoteca nella figura del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED]. L'ipoteca originaria, a cui la presente formalità si riferisce, risulta essere la ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2004 - Registro Particolare 69 Registro Generale 308, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 164233/9741 del 14/01/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, riguardante i medesimi soggetti sopra richiamati.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2024 - Registro Particolare 4527 Registro Generale 5930, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4466 del 17/06/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Risulta a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. La nota ha ad oggetto il Fg. 8 Mapp. 375 Sub. 4, identificativo catastale attualmente soppresso, da cui è stato costituito il Fg. 8 Mapp. 1010 Sub. 4.

4 - VALORE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 4
	€ 94.368,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 82.368,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 70.013,51

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 265/2024**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Contro

08.01.2025

Pagina
3

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia 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 18/09/2024:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Attuali e precedenti proprietari	7
Vincoli ed oneri giuridici	8
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	12
Descrizione analitica dei beni	15
Valutazione complessiva dei beni	17
Conclusioni	21

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

"I seguenti immobili in Comune di Vigevano con accesso da Strada della Pescatora n. 70/20 e precisamente:

appartamento al primo piano composto da tre locali e servizi, censito al N.C.E.U. del Comune di Vigevano come segue:

foglio 8, mappale 375, sub. 4, Strada della Pescatora, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, r.c. Euro 255,65"

Si premette che il Fg. 8 Mapp. 375 Sub. 4, richiamato nel pignoramento, risulta essere stato soppresso mediante Variazione in soppressione del 08/01/2007, pratica n. PV0003350, in atti dal 08/01/2007 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.430.5/2007), con cui è stato costituito il Fg. 8 Mapp. 1010 Sub. 4.

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

CATASTO FABBRICATI

Ubicazione: Comune di Vigevano, Strada della Pescatora 70/20.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 8; Particella: 1010 (nuova numerazione dell'ex Mapp. 375 pignorato); Subalterno: 4; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4,5 vani; Superficie Catastale: 97 mq. Totale: escluse aree scoperte: 89 m, Rendita: 255,65 €.

Coerenze da nord: Catasto Fabbricati Fg. 8 Mapp. 1010 Sub. 3, Sub. 1 (Cortile - in proiezione al piano terra), Sub. 1 (Vano scale).

Il bene è costituito da una unità immobiliare sita al piano primo dell'edificio, composta da un soggiorno/cucina, due camere da letto, una cabina armadio, un bagno ed un disimpegno. È inoltre presente un lungo terrazzo che costeggia tre lati dell'appartamento.

Si precisa che il sopralluogo è avvenuto in data 11/12/2024. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Vigevano. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 27 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 30 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 63.505 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 82,38 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primarie, secondarie inferiori, secondarie di secondo grado, pubbliche e private, farmacie, parafarmacie ed istituti bancari. È tra i centri abitati più grandi ed importanti della Provincia di Pavia.

Attuali e precedenti proprietariAttuale proprietario:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:

All'interno del ventennio il bene risultava già in possesso del soggetto esecutato, avendo acquisito il cespite con TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/01/2004 - Registro Particolare 222 Registro Generale 306, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 164232/9740 del 14/01/2004, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, conservatoria di riferimento di Vigevano. Si evidenzia che, nell'ambito delle ispezioni ipotecarie svolte, è stata individuata la TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2004 - Registro Particolare 4923 Registro Generale 7692, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4926/2004 del 03/07/2004, DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI. Con la presente nota è stata trascritta la domanda giudiziale con cui veniva adito il Tribunale di Vigevano al fine che venisse accertata la nullità o l'inefficacia dell'atto di compravendita del 14.01.2004 rep. 164231 racc. 9739 notaio [REDACTED] di Vigevano e la revoca della donazione del 14.01.2004 rep. 164231 racc. 9739. A sensi dell'art. 2668 bis c.c. "la trascrizione della domanda giudiziale conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine". La trascrizione della domanda giudiziale per conservare il suo effetto avrebbe dovuto essere rinnovata entro il 26.07.2024. Non si rinviene alcun rinnovo della trascrizione. Pertanto, a prescindere dall'esito della causa di cui all'atto di citazione trascritto, la trascrizione della domanda giudiziale non ha più effetto alcuno. Ad ulteriore approfondimento, anche nel caso in cui la domanda giudiziale generasse una sentenza in cui pur accogliendo le domande attrici non accogliesse la domanda di nullità dell'atto ma accogliesse invece altra domanda (inefficacia della vendita - e non

nullità – compiuta da falsus procurator) la trascrizione effettuata non sarebbe opponibile (Corte Cass. 37722/2021). L'atto di citazione trascritto ha generato la sentenza n. 627/2013 del Tribunale di Vigevano che ha respinto le domande attoree. La sentenza è stata impugnata avanti la Corte di Appello che con sentenza 4668/2016 ha dichiarato l'inefficacia (e non la nullità) dell'atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14.01.2004 rep., 164232 racc. 9740. La sentenza di Appello è stata confermata dalla Suprema Corte con ordinanza 15316/22 del 21.04.2022. Pertanto, a prescindere dal trascorrere dei 20 anni di cui all'art. 2668 bis c.c., in ogni caso la nota di trascrizione della domanda giudiziale effettuata dall'attore indica un profilo di nullità dell'atto non ha alcun valore non essendo stata accolta tale domanda ma essendo viceversa accolta domanda di inefficacia che però non è stata oggetto di trascrizione (Corte di Cass. 37722/2021). Si rimanda tuttavia l'eventuale decisione finale in merito all'Ill.mo G.E. e si rimane fin d'ora disponibile ad effettuare eventuali ulteriori ricerche, laddove ritenuto necessario.

Vincoli ed oneri giuridici

La conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	vedi capitolo precedente
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2021 - Registro Particolare 540 Registro Generale 4293, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 509/2021 del 08/04/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Risultata presente l'avviso al creditore iscritto.

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 1559 Registro Generale 11567, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 164233/9741 del 14/01/2004, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] È inoltre indicata la presenza di Debitore non datore di ipoteca nella figura del Sig. [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] L'ipoteca originaria, a cui la presente formalità si riferisce, risulta essere la ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2004 - Registro Particolare 69 Registro Generale 308, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 164233/9741 del 14/01/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, riguardante i medesimi soggetti sopra richiamati.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2024 - Registro Particolare 4527 Registro

Generale 5930, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4466 del
17/06/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

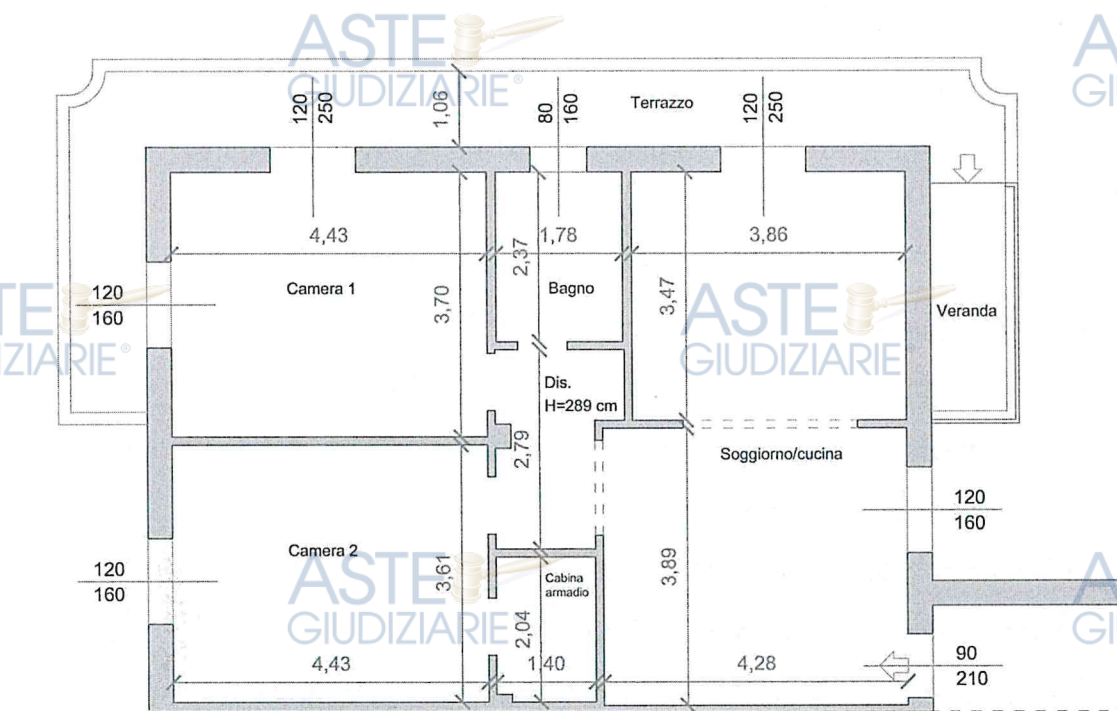
IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di
pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Risulta a favore di

La nota ha ad oggetto il

Fg. 8 Mapp. 375 Sub. 4, identificativo catastale attualmente soppresso, da cui è

stato costituito il Fg. 8 Mapp. 1010 Sub. 4.

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



Fot. 1 - Pianta unità 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 Condono Edilizio 2747/1986

- Rapporto giudiziario del 16/03/1979 Prot. 10910, avente ad oggetto l'accertamento dell'abuso, che si compone dell'edificazione di un edificio su due piani senza licenza edilizia;
- Ricevuta n. 2187 del 17/02/1986 di presentazione documenti
- Domanda di condono n. 2474 del 29/04/1986
- Dichiarazione del 29/04/1986 con cui l'allora proprietario dichiarava le opere da ultimare;
- Mod. 47/85-R del 30/04/1986 Prot. 20939 di presentazione del condono
- Prova dell'anno di costruzione del 30/04/1986 Prot. 20939, con allegata una comunicazione del 14/07/1977, riguardante l'allacciamento all'acquedotto.
- Documentazione fotografica del 30/04/1986 Prot. 20939
- Richiesta di integrazione del 19/05/1989
- Comunicazione del 30/10/1989 Prot. 53512 con cui era si informava che la documentazione integrativa sarebbe stata consegnata in ritardo.
- Produzione di documentazione integrativa del 11/05/1990 Prot. 24802
- Documentazione fotografica del 11/05/1990 Prot. 24802
- Relazione descrittiva del 11/05/1990 Prot. 24802
- Parere favorevole del Parco del Ticino del 22/03/1991 Prot. 15114;
- Parere favorevole del 04/08/1993 Prot. 39738 dell'Assessore all'Urbanistica

- Richiesta di integrazione documentale del 18/10/1993 del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali
- Comunicazione del 04/11/1994 Prot. 50111 del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, con cui concorda sull'applicazione della procedura di sanatoria di cui all'art. 15 della legge 1497/39 e degli art. 7, 8, 10 della legge 47/85
- Richiesta di integrazione documentale del Comune del 30/05/1995 Prot. 030094, con cui era chiesta una perizia giurata e la certificazione di idoneità statica
- Richiesta di integrazione documentale del Comune del 13/01/1997 Prot. 001380, con cui era chiesta una perizia giurata e la certificazione di idoneità statica
- Richiesta di integrazione documentale del Comune del 07/04/1998 Prot. 16353, con cui era chiesta una perizia giurata e la certificazione di idoneità statica
- Richiesta di pagamento del 22/01/2003
- Richiesta di subentro del 08/04/2003 Prot. 11013
- Comunicazione del 29/04/2003 Prot. 12917 con cui il Comune informava della suscettibilità di sanatoria, specificando le oblazioni dovute e le documentazioni integrative necessarie.
- Presentazione di dichiarazione di ultimazione lavori del 02/05/2003 Prot. 013157
- Presentazione di perizia giurata ed idoneità statica del 13/05/2003 Prot. 14204
- Presentazione di dichiarazione carichi pendenti del 15/05/2003 Prot. 14566
- Concessione in sanatoria del 24/08/1999, notificato in data 14/05/2003, pubblicata all'Albo pretorio dal 17/09/2003 al 01/10/2003

Dal confronto tra le tavole grafiche allegate al ricorso ed il rilievo esperito emergono le seguenti difformità:

- sono state introdotte alcune modifiche alla distribuzione interna. Ad esempio, è stata rimossa la tramezza di separazione tra l'ingresso e l'allora camera, costituendo l'attuale soggiorno, è stato aperto un ampio varco di comunicazione tra l'attuale soggiorno e la cucina, è stata creata una cabina armadio per la camera da letto 2.

- La larghezza delle finestre e portefinestre, segnata sulle tavole di 130 cm è stata misurata in loco di 120 cm.
- Permangono minime differenze afferenti alle misure interne, rientranti nel regime di tolleranza costruttiva e di rilievo.
- La tavola non mostra la presenza di una veranda sul lato sud-ovest del terrazzo.

Si precisa che le differenze riscontrate nelle aperture finestrate e nelle misure interne portano ad una nuova configurazione dell'appartamento in cui la camera 2 non risulta più in possesso dei necessari requisiti aeroilluminanti. Occorrerà pertanto procedere al ripristino delle misure condonate nelle aperture di facciata. Per quanto attiene la veranda installata sul terrazzo, occorrerà procedere alla relativa rimozione, ripristinando lo stato dei luoghi condonato. In merito alle modifiche interne potrà essere presentata una pratica di sanatoria per la loro regolarizzazione. Una volta ripristinate le misure delle aperture di facciata condonate, la camera 2 ritornerà in possesso dei propri requisiti aeroilluminanti, in virtù della maggiore larghezza della finestra.

Conformità catastale

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

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Scheda catastale: si ravvisa la medesima incongruenza afferente alla distribuzione interna dei locali, indicata nel precedente capitolo di analisi della regolarità edilizia. La scheda dovrà essere aggiornata a seguito della pratica di sanatoria.

Descrizione analitica dei beni**CARATTERISTICHE GENERALI**Fondazioni: non verificabileStrutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armatoTravi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armatoMuratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizioSolai: non verificabile, potenzialmente latero cementoCopertura: copertura a padiglione

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

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno/cucina	30,31	Normale per la tipologia di locale
Camera 1	16,39	
Camera 2	15,99	
Bagno	4,22	
Dis.	4,25	
Cabina armadio	2,83	
Terrazzo	21,39	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARITramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacatoPavimentazioni:

Bagno: piastrelle in gres porcellanato formato 30x60 cm color grigio scuro;

Resto dell'unità: piastrelle in gres porcellanato formato 50x50 cm color marmorizzato
grigio;

Terrazzo: klinker formato 20x10 cm tinta beige.

Rivestimenti:

Bagno: piastrelle in gres porcellanato formato 30x60 cm H: 210 cm color grigio scuro;
Soggiorno/Cucina: piastrelle in gres porcellanato formato 50x20 cm H: 162 cm color grigio scuro;

Battiscopa: zoccolino in gres

Serramenti interni: porte con apertura a libro in tamburato con inserto in vetro satinato. Porta di ingresso blindata.

Serramenti esterni: legno abete, vetrocamera, zanzariera, persiane esterne

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, vasca;

Impianto di riscaldamento è stata rilevata la presenza di una caldaia murale esterna a servizio dell'appartamento, alimentata da un serbatoio interrato di GPL in comune con gli altri subalterni dell'edificio. È stata rilevata la presenza di termosifoni in alluminio. In sede di sopralluogo lo scrivente è stato informato verbalmente dagli occupanti che non risultano presenti contabilizzatori di consumo volti alla ripartizione delle spese tra le unità. La caldaia fornisce sia riscaldamento che acqua calda, seppur lo scrivente è stato informato sempre dagli occupanti che, attualmente, viene utilizzata per la sola produzione di ACS. Il riscaldamento è ottenuto mediante una stufa a pellet collocata nel soggiorno/cucina, non sono state mostrate certificazione/manutenzioni dell'insieme.

Aria condizionata: sono presenti due moto-condensanti esterne che forniscono aria condizionata al soggiorno/cucina ed alle due camere da letto mediante split di emissione interni.

Valutazione complessiva dei beni**LA SUPERFICIE UTILE**

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

Subalterno 4	Superfici
Unità immobiliare piano primo	87,36
Terrazzo	25,66

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 4	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Unità immobiliare piano primo	87,36	1,00	87,36
Terrazzo	25,66	0,30	7,70
Superficie commerciale parametrata			95,06

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 1.100,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2023-24, Osservatorio Mercato Immobiliare 2024, 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.).

Subalterno 4			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,903
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,950		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	0,950		
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		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	95,06	Superficie Ragguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	85,79
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.100,00	Valore complessivo (Vc)	€ 94.368,83

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 8.000,00
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	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 1.000,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 12.000,00
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita	€ 12.355,32

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 4)

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

Valore complessivo	€ 94.368,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 82.368,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 70.013,51

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 4
	€ 94.368,83

Adegamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 8.000,00
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	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 1.000,00
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna
TOTALE	€ 12.000,00

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	€ 12.355,32

Valore complessivo	€ 94.368,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 82.368,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 70.013,51

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

Con osservanza.

Pavia, li 08/01/2025.



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 e sentenze
- All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 8 - Dichiarazione