

CONCLUSIONI**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Belgioioso, via Trento n. 43.

Costituito da una unità immobiliare inserite in un complesso a schiera distribuito su due piani fuori terra, composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno ed una lavanderia al piano terra, oltre due portici esterni, e tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno al piano primo, oltre ad un balcone. Sono presenti collegamenti verticali interni.

Al piano terra sono inoltre presenti un box ed un'area esterna, quest'ultima comune ai Sub. 29 e 30.

Identificato come segue in catasto:

- Catasto fabbricati: Sezione: A; Foglio: 3; Particella: 1308; Subalterno: 29; Categoria: A/7; Classe: 2; Consistenza: 7 vani; Superficie Catastale: Totale: 129 mq Totale: escluse aree scoperte: 122 mq; Rendita: 361,52 €.
- Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 3; Particella: 1308; Subalterno: 30; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 23 mq; Superficie Catastale: 28 mq; Rendita: 39,20.
- Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 3; Particella: 1308; Subalterno: 28; Bene comune non censibile.

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

- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 1/2
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 1/2

in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/03/2011 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 4130, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 64346/23237 del 07/03/2011, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Regime Patrimoniale al moment dell'acquisizione: separazione dei beni

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2009 - Registro Particolare 4404 Registro Generale 6819, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 61765/21291 del 17/03/2009, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. La nota riguarda, tra gli altri, il Fg. 3 Mapp. 1276, 789, 790, identificativi catastale attualmente soppressi, che hanno originato i beni pignorati. Rimane a favore del Comune di Belgioioso contro [redacted]

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/03/2009 - Registro Particolare 686 Registro Generale 4511, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 61698/21243 del 02/03/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Si precisa che tale nota risulta allegata della Annotazione n. 851 del 15/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI), avente ad oggetto, tra gli altri, i beni pignorati.
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/2011 - Registro Particolare 886 Registro Generale 4131, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 64347/23238 del 07/03/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. 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 riguarda sia i beni pignorati che il bene comune di cui al Sub. 28. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2023 - Registro Particolare 16705 Registro Generale 24008, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 724/2018 del 02/05/2018, ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE. La nota interessa gli immobili oggetto di pignoramento. Rimane a favore della [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/08/2024 - Registro Particolare 11413 Registro Generale 15971, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4812 del 11/07/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 29	Subalterno 30	Subalterno 28	TOTALE
	€ 185.786,37	€ 21.196,00	€ 18.169,13	€ 225.151,50
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 183.786,37	€ 21.196,00	€ 17.169,13	€ 222.151,50
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 156.218,41	€ 18.016,60	€ 14.593,76	€ 188.828,78

TRIBUNALE DI PAVIA

GIUDIZIARIE®

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 300/2024**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

08/01/2025

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■ ■■■ ■■■ 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	7
Attuali e precedenti proprietari	8
Vincoli ed oneri giuridici	10
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	14
Descrizione analitica dei beni	16
Valutazione complessiva dei beni	19
Conclusioni	31

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

"gli immobili omissis siti nel Comune di Belgioioso, con i frutti civili, le relative dipendenze, pertinenze ed accessori e con quanto altro ivi esisteva o vi fosse di seguito introdotto e che fosse reputato immobile a termini di legge. E precisamente:

- **Appartamento alla Via Trento N.43**

N.C.E.U sez. A foglio 3 p.lla 1308 sub 29 cat A/7 - piano T-1 vani 7,0 R.C.E 361,52

- **Garage alla Via Trento N. Snc**

N.C.E.U sez. A foglio 3 p.lla 1308 sub 30 cat C/6 - piano T mq 28 - R.C.E 39,20"

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

CATASTO FABBRICATI**A. Appartamento**

Ubicazione: Comune di Belgioioso, via Trento n. 43.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED] e, per la quota di 1/2, [REDACTED]

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

Catasto: Catasto Fabbricati; Sezione: A; Foglio: 3; Particella: 1308; Subalterno: 29;

Categoria: A/7; Classe: 2; Consistenza: 7 vani; Superficie Catastale: Totale: 129 mq

Totale: escluse aree scoperte: 122 mq; Rendita: 361,52 €.

Coerenze da nord (appartamento): Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 3 Mapp. 1308 Sub.

26, 28.

B. Box auto

Ubicazione: Comune di Belgioioso, via Trento n. 43.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2,

e, per la quota di 1/2,

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 3; Particella: 1308; Subalterno: 30;

Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 23 mq; Superficie Catastale: 28 mq; Rendita: 39,20.

Coerenze da nord (box): Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 3 Mapp. 1308 Sub. 28, Catasto Terreni Fg. 6 Mapp. 1073, Fg. 3 Mapp. 1203, Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 3 Mapp. 1308 Sub. 28.

C. Cortile Bene comune non censibile

Ubicazione: Comune di Belgioioso, via Trento n. 43.

All'interno dell'elenco dei subalterni catastali ed all'interno dell'elaborato planimetrico catastale è specificato che il Sub. 28 risulta essere Bene comune non censibile ai Sub. 29 e 30. Seppur non direttamente richiamato all'interno dell'atto di pignoramento, né all'interno della relativa nota di trascrizione, si ritiene di analizzare anche questo bene, in quanto bene comune ai soli beni pignorati.

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 3; Particella: 1308; Subalterno: 28; Bene comune non censibile.

Il bene è costituito da una unità immobiliare inserite in un complesso a schiera distribuito su due piani fuori terra, composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno ed una lavanderia al piano terra, oltre due portici esterni, e tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno al piano primo, oltre ad un balcone. Sono presenti collegamenti verticali interni.

Al piano terra sono inoltre presenti un box ed un'area esterna, quest'ultima comune ai Sub. 29 e 30.

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Belgioioso. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 13 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 35 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 6.237 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 24,34 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacie ed istituti bancari.

Attuali e precedenti proprietariAttuale proprietario:

- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]
per la quota di 1/2
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la
quota di 1/2

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

- [redacted] per la quota
di 1/1
- [redacted] a [redacted] C.F.:
[redacted] per la quota di 1/1 dei Mappali 789 e 790, identificativi catastali
attualmente soppressi, da cui sono stati originati i beni pignorati.
- [redacted] a [redacted] C.F.:
[redacted] per la quota di 1/1 del Mappale 787, identificativo catastale
attualmente soppresso, da cui sono stati originati i beni pignorati.
- [redacted] a [redacted] C.F.:
[redacted] per la quota di 1/1 del Mappale 1013, identificativo catastale
attualmente soppresso, soppresso nell'ambito della variazione catastale che ha in
parte generato il sedime su cui sorgono i beni pignorati.

Passaggi di proprietà

La conservatoria di riferimento è quella di Pavia

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/03/2011 - Registro Particolare 2431 Registro
Generale 4130, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 64346/23237 del
07/03/2011, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda la compravendita

tra i Sig.ri [redacted] e [redacted] contro [redacted] Ha per
oggetti i beni pignorati.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2008 - Registro Particolare 14198 Registro Generale 23090, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 61160/20825 del 06/10/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Si inserisce la presente nota in quanto all'interno della Sezione B riporta il Fg. 3 Mapp. 1013/B quale Identificativo dell'immobile nella formalità precedente al Mapp. 1272. Il Mapp. 1013 risulta soppresso mediante FRAZIONAMENTO del 05/09/2008 Pratica n. PV0222930 in atti dal 05/09/2008 (n. 222930.1/2008) con cui sono stati costituiti i Mapp. 1272, richiamato nella presente nota di trascrizione, ed il Mapp. 1276, il quale è stato successivamente soppresso con Tipo Mappale del 05/10/2010 Pratica n. PV0196145 in atti dal 05/10/2010 presentato il 04/10/2010 (n. 196145.1/2010), con cui è stato generato il Mapp. 1308 su cui sorgono i beni pignorati. La nota di trascrizione risulta a favore di [redacted] contro la Sig.ra [redacted]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2007 - Registro Particolare 3895 Registro Generale 6929, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 58948/19124 del 05/03/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda i Mapp. 789 e 790, identificativi catastali attualmente soppressi, da cui sono stati originati i beni pignorati. Rimane a favore di [redacted] contro il Sig. [redacted]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2007 - Registro Particolare 3894 Registro Generale 6928, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 58948/19124 del 05/03/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda il Mapp. 787, identificativo catastale attualmente soppresso, da cui sono stati originati i beni pignorati. Rimane a favore di [redacted] contro il Sig. [redacted]

Vincoli ed oneri giuridici

La conservatoria di riferimento è quella di Pavia

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2009 - Registro Particolare 4404 Registro Generale 6819, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61765/21291 del 17/03/2009, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. La nota riguarda, tra gli altri, il Fg. 3 Mapp. 1276, 789, 790, identificativi catastale attualmente soppressi, che hanno originato i beni pignorati. Rimane a favore del Comune di Belgioioso contro [REDACTED]

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 06/03/2009 - Registro Particolare 686 Registro Generale 4511, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61698/21243 del 02/03/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Si precisa che tale nota risulta allegata della Annotazione n. 851 del 15/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI), avente ad oggetto, tra gli altri, i beni pignorati.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/2011 - Registro Particolare 886 Registro

Generale 4131, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

64347/23238 del 07/03/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. 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 riguarda sia i beni pignorati che il bene

comune di cui al Sub. 28. Rimane a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2023 - Registro Particolare 16705 Registro

Generale 24008, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 724/2018 del

02/05/2018, ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN

GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE. La nota interessa gli immobili oggetto di

pignoramento. Rimane a favore della [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/08/2024 - Registro Particolare 11413 Registro

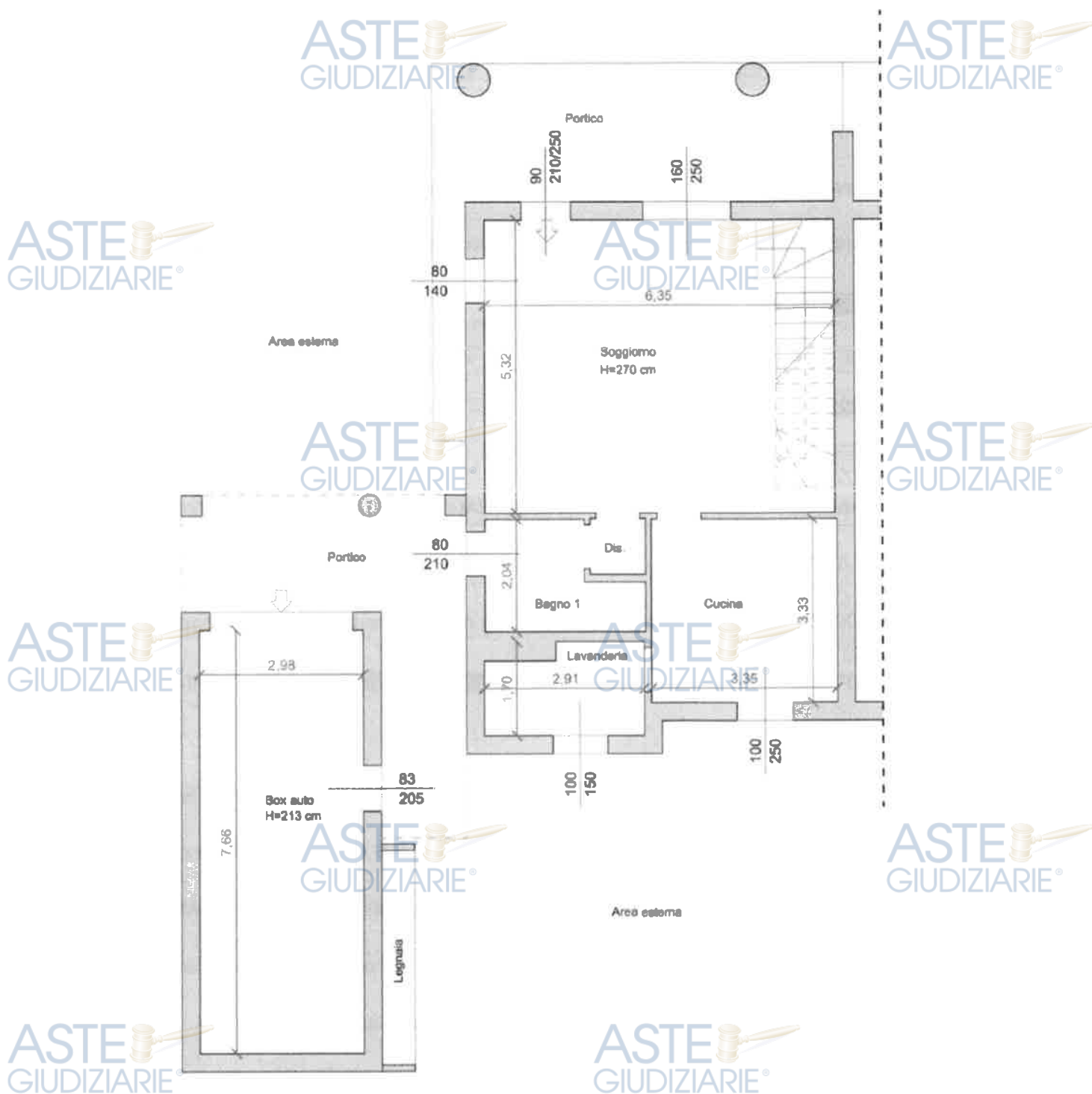
Generale 15971, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4812

del 11/07/2024, 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 PE 5/2009

- Richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire del 26/01/2009 prot. 1077 e relativi allegati
- Richiesta di intestazione del 30/01/2009 Prot. 1265
- Trasmissione di documentazione integrativa del 05/12/2009
- Prelazione tecnica ex Legge 10/91 del 12/02/2009
- Relazione sanitaria
- Permesso di Costruire n. 5/2009 Prot. 4054 del 24/03/2009
- Comunicazione di Inizio lavori del 01/04/2009 Prot. 4525

La pratica riguarda l'edificazione di 10 villette a schiera

Pratica SCIA 76/2010

- Esame dell'Impatto paesistico del 06/12/2010
- Segnalazione di Inizio Attività del 07/12/2010 Prot. Gen. 0016112
- Comunicazione del Responsabile del Procedimento del 14/12/2010 con cui attesta che la pratica risulta procedibile e conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti.
- Comunicazione di Inizio Lavori del 09/12/2010 Prot. 0016194
- Relazioni tecniche
- Denuncia di collaudo finale del 14/12/2010
- Comunicazione di Ultimazione Lavori del 15/12/2010 Prot. 0016406

La pratica riguarda la variante al Permesso di Costruire n. 5/2010 e si focalizza su una diversa distribuzione degli spazi interni e sulla traslazione di finestre e portafinestre

Pratica PE 5A/2010

- Certificato provvisorio di agibilità del 14/12/2010
- Richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità del 15/12/2010 prot. 0016407
- Relazione e Certificato di Collaudo statico del 15/12/2010
- Dichiarazioni di conformità impiantistiche

La pratica riguarda la richiesta del certificato di agibilità

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie con la restituzione grafica del rilievo eseguito in loco emergono le seguenti difformità:

- la dimensione della finestra del soggiorno appare di dimensioni inferiori rispetto alla variante progettuale.
- Si rilevano lievi discrepanze afferenti alle misure interne dei locali, le quali tuttavia non alternano la logica distributiva dell'unità abitativa. In particolare, il ripostiglio al piano primo è stato edificato di maggiori dimensioni rispetto al progetto.
- Le altezze al P1 rispondono con minime differenze rispetto alle sezioni di progetto. Nello specifico è bene precisare che le sezioni tipo non si rifanno all'unità oggetto di valutazione.
- Sulla parete nord del box auto è stata addossata una piccola legnaia, costituita da due setti murari in mattoni pieni, con sovrastante copertura, non menzionata in progetto. Questo elemento dovrà essere rimosso per ricondursi al progetto licenziato.

Si rileva che i locali, nonostante quanto sopra esposto, appaiono in possesso dei necessari requisiti aeroilluminanti.

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

Visure catastali: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria.

Schede catastali: non viene fatta menzione del portico di collegamento tra il box auto e l'abitazione. Da quanto mostrato all'interno degli elaborati progettuali della pratica edilizia tale manufatto appare essere stato licenziato. Pertanto, appare lecito desumere che esso sia da annoverare all'interno del Sub. 28 che, in quanto bene comune non censibile, non possiede una propria sceda catastale.

Elaborato planimetrico: conforme

CARATTERISTICHE GENERALI

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura con struttura lignea.

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

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno	30,29	L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione.
Cucina	11,16	
Bagno 1	4,68	
Dis. PT	1,02	
Lavanderia	4,49	
Camera 1	15,11	
Camera 2	11,85	
Camera 3	9,72	
Bagno 2	5,55	
Rip.	1,26	
Dis. P1	4,88	
Balcone	6,41	
Box auto	22,83	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Piano terra: piastrelle in gres porcellanato formato 30x30 e 15x15 finitura finto cotto;

Bagno 1: piastrelle in gres porcellanato formato 33x33 color azzurro

Piano primo: piastrelle in gres porcellanato formato 90x10 finitura effetto legno;

Balcone: klinker formato 15x15 color beige.

Box auto: piastrelle in klinker formato 12,5x25 color beige

Rivestimenti:

Bagno 1: piastrelle in gres porcellanato formato 40x20 h: 227 cm. color azzurro chiaro e scuro con decori;

Bagno 2: piastrelle in gres porcellanato formato 40x20 h: 225 cm. color marrone e beige con decori;

Battiscopa: zoccolino in gres

Scala: rivestita in pietra.

Serramenti interni: porte cieche con finitura in noce con differenti metodi di apertura.

Porta di ingresso: blindata.

Serramenti esterni: monoblocco in legno, vetrocamera, persiane.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; apparecchi di comando/interruttori: Gewiss; prese elettriche: Gewiss; Conformità non verificabile.

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

Apparecchi idrosanitari:

Bagno 1: lavabo, wc, bidet, doccia;

Lavanderia: attacco lavatrice;

Bagno 2: lavabo, wc, bidet, doccia;

Impianto di riscaldamento Autonomo; Carburante: Gas metano. Tipologia caldaia: a gas per impianti unifamiliari adibita a riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria.

Corpi scaldanti: tipologia: pannelli radianti a pavimento e termoarredo in ghisa.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

Aria condizionata: È presente un impianto di climatizzazione estiva che serve le tre camere da letto ed il soggiorno.

Impianto antintrusione: presente

Impianto citofonico E presente un impianto di citofonico.

Valutazione complessiva dei beni**SUBALTERNO 29****LA SUPERFICIE UTILE**

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

Subalterno 29	Superfici
Piano terra unità residenziale	66,88
Piano terra portico	18,76
Piano primo unità residenziale	64,94
Piano primo Balcone	7,47

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 29	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra unità residenziale	66,88	1,00	66,88
Piano terra portico	18,76	0,30	5,63
Piano primo unità residenziale	64,94	1,00	64,94
Piano primo Balcone	7,47	0,30	2,24
Superficie commerciale parametrata			139,69

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 1.400,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2023/2024, 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 29			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	ASTE GIUDIZIARIE Coefficiente totale (CT) 0,950	0,950
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	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		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	139,69	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	132,70
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.400,00	Valore complessivo (Vc)	€ 185.786,37

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
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	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 2.000,00
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	€ 27.567,96

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 29)

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

Valore complessivo	€ 185.786,37
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 183.786,37
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 156.218,41

SUBALTERNO 30

LA SUPERFICIE UTILE

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

Subalterno 30	Superfici
Box auto	30,28

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 30	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Box auto	30,28	0,50	15,14
Superficie commerciale parametrata			15,14

██████████

██████████

██████████

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 1.400,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2023/2024, 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 30			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	1,000
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		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	15,14	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	15,14
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.400,00	Valore complessivo (Vc)	€ 21.196,00

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
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
TOTALE	€ 0,00
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	€ 3.179,40

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 30)

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

Valore complessivo	€ 21.196,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 21.196,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 18.016,60

SUBALTERNO 28

LA SUPERFICIE UTILE

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

Subalterno 28	Superfici
Portici	19,96
Cortile	153,46

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 28	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Portici	19,96	0,30	5,99
Cortile	153,46	0,05	7,67
Superficie commerciale parametrata			13,66

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 (V_m), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 1.400,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2023/2024, 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 28			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	ASTE GIUDIZIARIE Coefficiente totale (CT) ASTE GIUDIZIARIE	0,950
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	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		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	13,66	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	12,98
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.400,00	Valore complessivo (Vc)	€ 18.169,13

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 1.000,00
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	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 1.000,00
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	€ 2.575,37

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 28)

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

Valore complessivo	€ 18.169,13
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 17.169,13
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 14.593,76

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 29	Subalterno 30	Subalterno 28	TOTALE
	€ 185.786,37	€ 21.196,00	€ 18.169,13	€ 225.151,50
Adeguamenti e correzioni di stima.				
Costi di regolarizzazione				
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna	nessuna	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 2.000,00	nessuna	nessuna	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
TOTALE	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
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	€ 27.567,96	€ 3.179,40	€ 2.575,37	€ 33.322,73
Valore complessivo	€ 185.786,37	€ 21.196,00	€ 18.169,13	€ 225.151,50
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 183.786,37	€ 21.196,00	€ 17.169,13	€ 222.151,50
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 156.218,41	€ 18.016,60	€ 14.593,76	€ 188.828,78

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.

INGEGNERI DELLA P.R.
INGEGNERE
[Firma]
SETTORE
AVVIO DI ISCRIZIONE 1996
N° 1187
ORDINE

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
- All. 8 - Dichiarazione dell'esecutato