TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 390/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

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

LOTTO 1

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 01-01-2023 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** quale ausiliario quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario
ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
  - certificato notarile
  - nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
  - l'istanza di vendita

Lo scrivente, a fronte della trascrizione del pignoramento a carico delle particelle meglio identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria della Versa, Sezione A, Foglio 6, particelle 388 sub. 8 e 389 sub. 1, nonché delle particelle identificate al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 6, particelle 144, 194 e 195, procede all'attribuzione, alle unità immobiliari costituenti i lotti 1, 2 e 3, delle rispettive quote proporzionali relative alla superficie libera, composta dalle suddette particelle del Catasto Terreni e dai beni comuni non censibili 388 sub. 8 e 389 sub. 1.
Si ritiene opportuno consigliare l'esecuzione delle seguenti pratiche catastali:

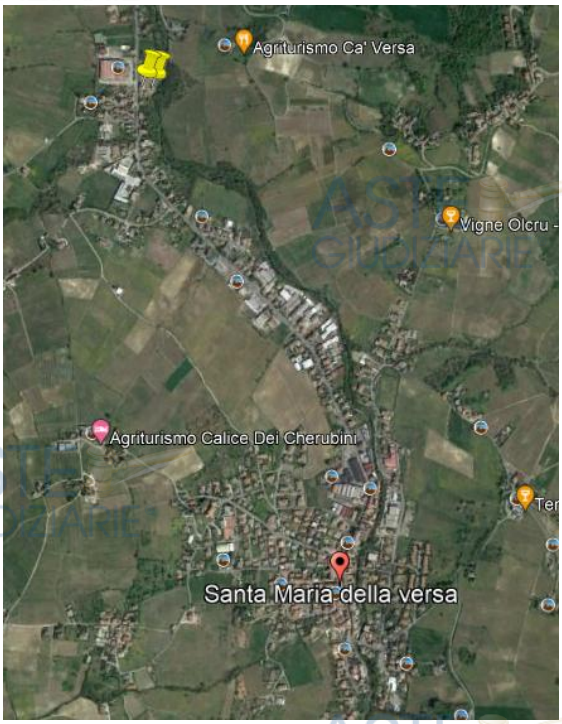
1. Redazione di un tipo mappale presso il Catasto Terreni, mediante la procedura "Pregeo", da depositare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizi Catastali, finalizzato alla fusione delle particelle 144, 194 e 195 nella particella 388;
2. Successivamente alla registrazione del tipo mappale, presentazione della denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, mediante la procedura "DOCFA", allegando un nuovo elaborato planimetrico, al fine di costituire un bene comune non censibile aggiornato, quale ampliamento del subalterno 388 sub. 8, a seguito dell'accorpamento delle particelle 144, 194 e 195.

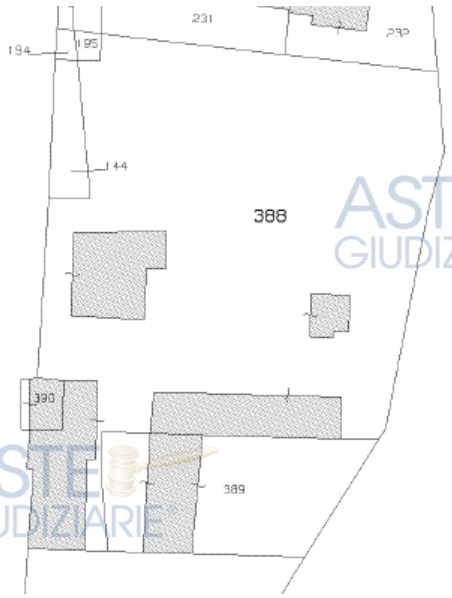
CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il valore complessivo del **LOTTO 1** è di **€. 59.069,55 (cinquantanove mila sessantanove/55 euro)** quale 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.
Si precisa che non è stato alcun valore di mercato al pollaio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE DEL LOTTO 1 OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA SEZ. A FG. 6 PART. 388 SUB.2





STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI CATASTO TERRENI FOGLIO 6 IN COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA – SEZ. SANTA MARIA DELLA VERSA

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 390/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ABITAZIONE TIPO VILLINO

Unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione tipo villino ubicata in Comune di Santa Maria della Versa ubicata in via Begoglio civ.56 meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Santa Maria della Versa

Sez.:A

Foglio: 6

Particella: 388

Sub.: 2

Categoria: A/7

Classe: 2

Vani: 10,5

Sup. cat. tot.: 334 m^2 , escluse aree scoperte 330 m^2

Rendita catastale: €. 732,08

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata a:

Trattasi di un'abitazione così raffigurata nella planimetria catastale ovvero:

Piano seminterrato

- Una cantina
- Un ripostiglio
- Un modesto locale quale centrale termica.

L'accesso ai predetti locali avviene dall'esterno ovvero dal b.c.n.c. 388 sub. 8 (non oggetto di pignoramento)

Piano terra

- Ingresso, corridoio dal quale si accede a:
  - Soggiorno
  - Vano a giorno
  - Un vano ove all'interno in modo molto precario vi è una divisione interna ed è presente un water
  - Cucina
  - Un vano scala che permette il collegamento con i piani sovrastanti e vi è l'accesso retrostante ove si accede ad un pianerottolo e scala (insistenti sul b.c.n.c. 388 sub. 8) che permette di accedere al balcone/terrazzo quale copertura piana del locale centrale termica e ripostiglio.
- Un pollaio assai distanti dall'abitazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano primo

Vano scala che permette il collegamento sia al piano sottostante che sovrastante, e si accede ad un corridoio dal quale si accede a

tre camere,

un disimpegno dal quale si accede sia ad una cameretta che ad un servizio igienico

ad un balcone prospiciente sul b.c.n.c. 388 sub. 8) salto sporgente la via pubblica.

Piano secondo

Vano scala che permette il collegamento sia al piano sottostante che sovrastante, e si accede ad un corridoio dal quale si accede al sottotetto ove vi sono due grandi locali quali depositi/ripostigli

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

Abitazione

Nord: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Est: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Sud: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Ovest: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Pollaio
Nord: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Est: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Sud: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Ovest: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
L'accesso all'abitazione avviene dapprima dalla strada comunale per poi transitare sull'area comune identificata con la part.388 sub. 8 sino a giungere all'accesso di detta u.i..
Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria della Versa sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

Millesimi di Parti Comuni

Non presenti

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva dell'u.i. sottoposta ad esecuzione, è giustificato porla in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di Santa Maria della Versa

Caratteristiche della zona: centrale

- A circa 2 Km vi è il municipio, ufficio tecnico, farmacia, bar, scuole parcheggio
- A circa 1,5 Km. vi è l'ufficio postale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo è stato riscontrato che detta u.i. abitata dalla madre del sig. così riferito dal medesimo.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Dall'accesso presso la cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate informazioni**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta il pres. n. registro generale n° 6287, registro particolare n° Atto Notarile pubblico del Notaio stipulato in data repertorio n° racc. n° , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, della durata di 25 anni;

Favore:

Contro:

Importo capitale: €. 300.000,00 (trecento mila/00 euro)

Importo totale: € 450.000,00 (quattrocento cinquanta mila/00 euro)

Per la rispettiva quota di proprietà sui seguenti immobili C.F. Santa Maria della Versa, sez. A foglio 6 particella 388 sub.2, 388 sub.3, 388 sub.4, 388 sub.5, 388 sub.1, 390, 389 sub.2, 389 sub.3, 389 sub.1

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il , presentazione n° , registro generale n° registro particolare n° emesso da TRIBUNALE DI PAVIA il repertorio n° "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE" descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", richiedente

Contro:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la rispettiva quota di proprietà sui seguenti immobili C.F. Santa Maria della Versa, sez. A foglio 6 particella 388 sub.2, 388 sub.6, 388 sub.7, 388 sub.9, 390 sub.1, 389 sub.2, 389 sub.3,

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

Il Comune di Santa Maria della Versa ha rinvenuto l'unica pratica edilizia inerente alla presente u.i. 08-08-1946 Richiesta per il rilascio dell'autorizzazione a costruire consistente "*al sovralzo dell'esistente cantina, una casa rurale di quattro locali al piano terreno e quattro superiori*" corredata da un elaborato grafico progettuale e in detta richiesta il richiedente dichiarava che avveniva l'edificazione ma solo per la realizzazione delle murature, i solai il tetto, mentre le finiture (pavimenti, intonaci, serramenti) venivano eseguiti in una fase successiva. Si evidenzia che nella predetta richiesta è presente un'ulteriore data 08-09-1946 di cui non è noto per quale motivo
09-08---- prot (non è chiaro l'anno e in detto documento non è presente alcuna firma). Il sindaco dichiarava che era stata accolta la richiesta e che i lavori di ultimazione dovevano essere comunicati al Comune come peraltro che non potevano essere usati o abitati i vani senza la preventiva autorizzazione
21-07-1993 Autorizzazione edilizia per la tinteggiatura esterna del fabbricato d'abitazione

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

1) Incaricare un professionista (geometra, architetto, ingegnere) per redigere una pratica edilizia in sanatoria a fronte delle difformità riscontrate ovvero:
   - presenza del vano scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto non presente nell'elaborato grafico progettuale parte integrante della richiesta del 08-08-1946, ma bensì in detto elaborato è indicata una botola d'accesso quale unica possibilità di accesso al predetto sottotetto;
   - presenza all'esterno di un locale adibito al ricovero della caldaia come peraltro il modesto locale attiguo con all'interno un box doccia, un water ed un lavandino e la scala esterna. A parere dello scrivente viste le criticità di un eventuale collaudo statico-sismico reputa utile l'eventuale demolizione;
   - al piano terra, in un vano attiguo alla scala interna opposto alla cucina è presente una divisione interna realizzata molto in economia ove all'interno è presente un water mentre nel predetto elaborato progettuale è indicata una diversa distribuzione senza indicazione della destinazione interna. A parere dello scrivente detta realizzazione dovrà essere rimossa visto che è in contrasto con la normativa igienica vigente;
   - al piano primo attiguo al vano scala interno è presente un disimpegno dal quale si accede ad un vano adibito a camera da letto e ad un servizio igienico, mentre nell'elaborato progettuale è indicato un unico vano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, in loco l'accesso a due vani limitrofi al balcone sono dotati ciascuno di un solo accesso diversamente di come indicato nel predetto elaborato progettuale come peraltro non è presente alcun muro divisorio nel corridoio.

2) Incaricare un termotecnico per la verifica/adeguamento/rifacimento impianto di riscaldamento con relativo progetto
3) Incaricare un ingegnere strutturista per una verifica statica sia del vano scala, dei solai, del manto di copertura che della muratura perimetrale portante.
4) Eseguire i lavori edili ed impianti (igienico sanitario, elettrico riscaldamento) nel rispetto della normativa vigente
5) Richiedere l'agibilità visto che dall'accesso presso il Comune non è stata rinvenuta.
6) Verificare/manutenzione degli infissi
7) Sostituzione delle serrature abitazione e cantina

Conformità catastale

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra:

a) Non è stata rappresentata la divisione interna del vano al piano terra ove è presente un water,
b) E' stato indicato il modesto vano attiguo alla centrale termica avente destinazione come ripostiglio mentre in loco è presente un piatto doccia, un water ed un lavandino
c) Diversa indicazione delle altezze interne ovvero :

Piano terra in planimetria è indicato h=2.90 m. mentre in loco rilevato da un h=3.00 m. a h=3.02

Piano primo in planimetria è indicato h= 2.90 m. mentre in loco rilevato da un h=2.86 m. a h=2.87 m.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "DENUNCIA DI SUCCESSIONE" di nato a Santa Maria della Versa il e deceduto il 22-08-2001 registrata presso l'Ufficio del registro di Stradella il trascritta a Voghera il
mediante la quale una serie di immobili e tra questi quelli originari dell'attuale u.i. oggetto della presente relazione di stima sono stati intestati ai sigg.

Con la rispettiva quota di proprietà

Lo scrivente evidenzia che è stata rinvenuta l'accettazione tacita dell'eredità avvenuta in forza dell'atto stipulato dal Notaio rep.n. trascritto a Voghera il pres.n
Ulteriori informazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizione: "VENDITA DI QUOTE" stipulata dal Notaio in data rep. n. di raccolta, trascritta in Voghera il registro generale n. registro particolare mediante il quale le sig.re

Vendevano le rispettive quote di proprietà di vari immobili e fra questi gli originari dell'attuale u.i. oggetto di stima, ai sig.ri

Trascrizione: "DONAZIONI" stipulata dal Notaio in data e n. di raccolta, trascritta in Voghera il registro generale n registro particolare mediante il quale i sig.ri

Donavano le rispettive quote di proprietà dei propri immobili ai figli

Di vari immobili e fra questi quelli originari della presente u.i. oggetto di stima.

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria della Versa

Il Comune di Santa Maria della Versa ha rinvenuto l'unica pratica edilizia inerente alla presente u.i. 08-09-1946 Richiesta per il rilascio dell'autorizzazione a costruire consistente *al sovralzo dell'esistente cantina, una casa rurale di quattro locali al piano terreno e quattro superiori* corredata da un elaborato grafico progettuale e in detta richiesta il richiedente dichiarava che avveniva l'edificazione ma solo per la realizzazione delle murature, i solai il tetto, mentre le finiture (pavimenti, intonaci, serramenti) venivano eseguiti in una fese successiva.
09-08- --- prot. 3079 Il sindaco dichiarava che era stata accolta la richiesta e che i lavori di ultimazione dovevano essere comunicati al Comune come peraltro che non potevano essere usati o abitati i vani senza la preventiva autorizzazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 388

- 26-05-1976 Impianto meccanografico era originariamente identificato con la particella 172 e censito come Fabbricato Rurale
- 16-06-2004 n. PV0097088 Tipo Mappale del Pratica (n. 97088.1/2004) mediante il quale sono state le fuse le particelle 61, 142, 147, 153, 154, 160 , 172, dando origine all'odierna particella 388.
- 24-02-2010 Tipo Mappale n. PV0036838

Catasto Fabbricati

U.i. 388 sub.2

- 25-06-2004 COSTITUZIONE n. PV0118848 (n. 4497.1/2004)
- 25-06-2005 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. PV0101393 (n. 20665.1/2005)
- 26-10-2012 VARIAZIONE Pratica n. PV0211974 (n. 33424.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

In data 14-11-2023 lo scrivente ha potuto accedere nell'u.i. ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Quota sull'area libera composta dalle particella 144,194,195, 388 (388 sub.8 b.c.n.c.), 389 (389 sub.1 b.c.n.c.)	954,08	954,08	0,10	95,41	
Ing./vano scala	20,86	26,45	1,00	26,45	
Vano	18,00	23,09	1,00	23,09	Sud-Ovest
Vano	17,97	22,72	1,00	22,72	Nord-Ovest
Vano	18,10	23,30	1,00	23,30	Nord-Est
Terrazzino-ballatoio	12,38	12,38	1,00	12,38	
C.T.-W.C.	8,00	11,00	0,20	2,20	
PIANO PRIMO					
Vano scala corridoio	21,82	26,32	1,00	26,32	
Disimpegno	2,85	3,49	1,00	3,49	
Vano	8,68	10,64	1,00	10,64	Est
Bagno	5,84	9,13	1,00	9,13	Nord
Vano	18,37	22,85	1,00	22,85	Nord-Ovest
Balcone	3,38	3,38	0,25	0,85	
Vano	18,10	23,23	1,00	23,23	Ovest-Sud
Vano	18,41	23,59	1,00	23,59	Est-Sud
PIANO SECONDO					
Vano scala	6,62	8,42	1,00	8,42	
Solaio sottotetto	91,76	110,88	0,20	22,18	N-S-O
PIANO INTERRATO					
Cantina	99,16	119,50	0,20	23,90	
Totale				**380,14**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni(struttura) :*tipologia non ispezionabile.
Strutture verticali del condominio: muratura e struttura in c.a.
Copertura del fabbricato: a padiglione
Altezza interna dei locali dell'abitazione: da h= 2.86 a 3.01m.
Altezza interna cantina: h=3.50m.

ABITAZIONE DI TIPO VILLINO

Piano terra

Ing.-soggiorno/camere

Pavimentazione Interna: piastrelle in graniglia
Condizioni: normali

Cucina

Pavimentazione Interna: piastrelle in graniglia
Rivestimento: fascia di soli 180 cm in piastrelle in ceramica.
Condizioni: normali

Servizi igienico al piano terra

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Rivestimento: nessuno
Condizioni: mediocri

Balcone

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: discrete

Servizi igienico al piano terra

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Rivestimento: piastrelle ceramica h=1.66m
Condizioni: normali

Piano primo

Camere da letto

Pavimentazione Interna: piastrelle in graniglia
Condizioni: normali

Servizi igienico al piano primo

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Rivestimento: piastrelle ceramica h=1.88m
Condizioni: normali

Servizio igienico: attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie.
Condizioni: discrete

Piano interrato

Cantina

Pavimentazione Interna: piastrelle in graniglia
Condizioni: discrete

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano sottotetto

Cantina

Pavimentazione Interna: battuto di cemento
Condizioni: discrete

Infissi esterni: Porta d'ingresso abitazione
Condizioni: mediocri
Porta d'ingresso cantina in legno
Condizione: discrete

Infissi interni abitazione: porte interne in legno e vetro bucciato, - tapparelle
Condizioni complessive: normali

Impianto elettrico: presente da verificare

Impianto a Gas: presente da verificare

Impianto termico: riscaldamento autonomo, termosifoni privi di contabilizzatori:

Impianto idrico: presente da verificare

Impianto fognario: presente da verificare

conformità: da verificare

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 secondo semestre 2023" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni civili ottimali il cui valore unitario è di 1.300,00 Euro /mq. che viene riparametrato in modo da determinare il valore massimo per abitazioni tipo villino ovvero in 1.560,00 €/mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione tipo villino	mq. 380,14	superfici commerciali parametrate (SCP)
	mq. 380,14	
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.560,00 /mq.	
coefficiente di piano edifici senza ascensore		1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)		0,40
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate		0,35

Vm		cp		cE+cQ+cM		cA		SCP		
€ 1.560,00	*	1,00	*	0,40	*	0,35	*	380,14	=	€ 83.022,58

VALORE DEFINITO	**€ 83.022,58**
VALORE ARROTONDATO	**€ 83.023,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **83.023,00 € (ottantatré mila ventitré /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: **€. 12.453,45**
- 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: **€ 2.000,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 9.500,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: nessune

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 59.069,55 (cinquantanove mila sessantanove/55 euro).

Pavia 26/06/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009