TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 390/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

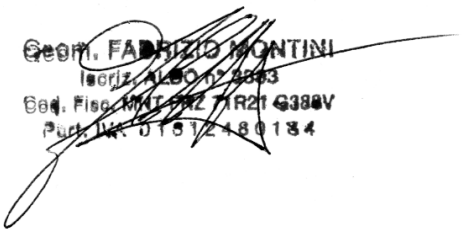
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

LOTTO 3

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 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.

Infine dalle visure storiche catastali si riscontra che tutte le u.i. sono state denunciate che sussistono i requisiti di ruralità in forza della domanda prot. n. pv0291528 del 11/11/20112 mentre le u.i. 389 sub. 3 e 390 sub .1 a seguito dell'aggiornamento catastale nelle annotazioni non è presente la dicitura della richiesta di ruralità pertanto non è noto se a dette u.i. siano state oggetto di un ulteriore domanda ai fini della richiesta di ruralità.

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

Mentre le u.i. 388 sub.6, 388 sub. 9 (ex sub.5), 390 sub.1 (ex 390), 389 sub. 2 sono oggetto di contratto di locazione stipulato in data 16-04-2020 con scadenza il 15/04/2026 (durata 6+6 con rinnovo tacito dopo il primo sessennio) registrato il 08-05-2020 prot.n. 20050816130349508-000001, detto contratto a parere dello scrivente è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Valore complessivo del **LOTTO 3** composto dalle u.i.

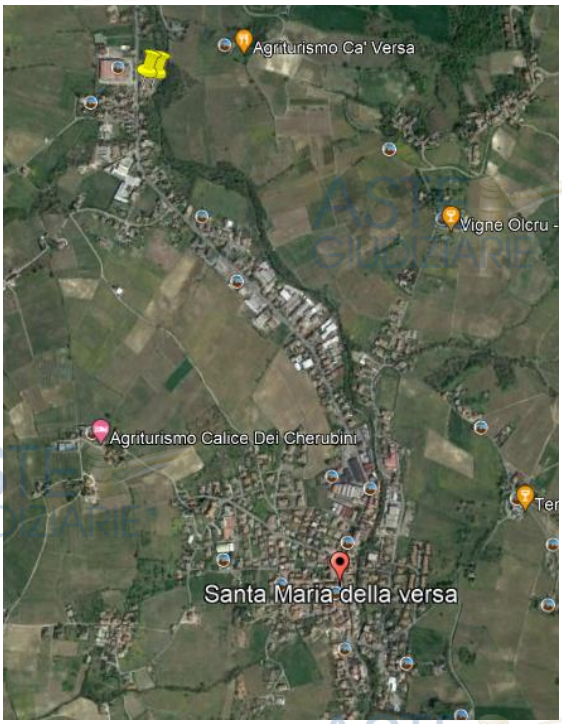
Sez. A – Foglio 6 – Particella 388 sub. 9, il cui più probabile valore di mercato, in assenza di contratto di locazione, è pari a € 22.542,05 (euro ventidue mila cinquecento quarantadue/05); tuttavia, in considerazione della presenza del sopracitato contratto di affitto, il valore viene riparametrato in € 18.709,90 (euro diciotto mila settecento nove/90

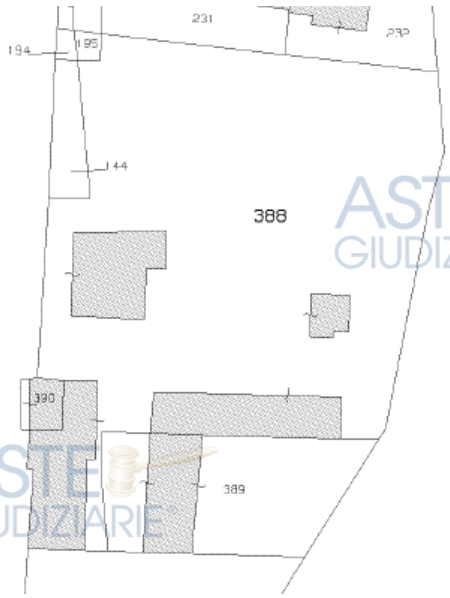
Sez. A – Foglio 6 – Particella 390 sub. 1, il cui più probabile valore di mercato, in assenza di contratto di locazione, è pari a € 2.166,70 (euro duemila cento sessantasei/70); tuttavia, in considerazione della presenza del sopracitato contratto di affitto, il valore viene riparametrato in € 1.798,36 (euro mille settecento novantotto/36).

Il più probabile valore di mercato complessivo del lotto 3 in forza della presenza del sopracitato contratto d'affitto è di €. 20.508,26 (ventimila cinquecento otto/26 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.

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 3 OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA SEZ. A FG. 6 PART. 388 SUB. 9 E 390 SUB. 1





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

LABORATORIO ARTI E MESTIERI

Unità immobiliare a destinazione ordinaria quale laboratorio arti e mestieri ubicata in Comune di Santa Maria della Versa in via Begoglio civ.56 meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Santa Maria della Versa
Sez.:A
Foglio: 6
Particella: 388
Sub.: 9
Categoria: C/3
Classe: 3
Consistenza: 136
Sup. cat. tot.: 159 m^2
Rendita catastale: €. 154,52
Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata a:

Trattasi di un'officina/laboratorio così raffigurata nella planimetria catastale ovvero:
Piano terra

- magazzino, spogliatoio (durante il sopralluogo è stato riscontrato che veniva utilizzato anche come ufficio), antibagno, bagno, officina

La presente u.i. è la maggior porzione dell'officina/laboratorio composta anche dalla minor porzione dell'u.i. 390 sub.1.
Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Nord: U.i. 390 sub.1 (minor porzione) salto sporgente il B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Est: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Sud: Particella 399
Ovest: Via Begoglio salto rientrante l'u.i. 390 sub.1 (minor porzione)
L'accesso avviene dapprima dalla strada comunale per poi transitare sull'area comune identificata con la part.388 sub. 8 e la part. 389 sub.1 sino a giungere all'accesso
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 che dal conduttore sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

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

LABORATORIO ARTI E MESTIERI

Unità immobiliare a destinazione ordinaria quale laboratorio arti e mestieri ubicata in Comune di Santa Maria della Versa in via Begoglio civ. 56 meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Santa Maria della Versa
Sez.:A
Foglio: 6
Particella: 390
Sub.: 1
Categoria: C/3
Classe: 2
Consistenza: 23
Sup. cat. tot.: 26 m^2
Rendita catastale: €. 21,38
Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata a:

Trattasi di un'officina/laboratorio così raffigurata nella planimetria catastale ovvero:
Piano terra

- officina

La presente u.i. è la minor porzione dell'officina/laboratorio composta anche dalla maggior porzione dell'u.i. 388 sub.9

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

Nord: Porzione della via Begoglio, il B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Est: U.i. 388 sub .9 (maggior porzione)
Sud: U.i. 388 sub .9 (maggior porzione)
Ovest: Via Begoglio
L'accesso avviene dapprima dalla strada comunale per poi transitare sull'area comune identificata con la part.388 sub. 8 e la part. 389 sub.1 sino a giungere all'accesso dell'u.i. 388 sub.9, si transita all'interno e si giunge nel vano quale minor porzione dell'intera officia/laboratorio.
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 che dal conduttore sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

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

Millesimi di Parti Comuni

Non presenti

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 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

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo è stato riscontrato che dette u.i. sono oggetto di contratto di locazione stipulato in data 16-04-2020 con scadenza il 15/04/2026 (durata 6+6 con rinnovo tacito dopo il primo sessennio) registrato il 08-05-2020 prot.n. 20050816130349508-000001 e sono utilizzate dal locatario.

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° , 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)

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

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. Si evidenzia che l'odierna u.i. 388 sub. 6 deriva dalla denuncia di variazione che aveva interessato i seguenti identificativi catastali di C.F. Sez. A fogli 6 particella 388 sub.1, sub.3, sub.4.

Pignoramento:

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

Contro:

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 a seguito della richiesta di accesso agli atti ha fornito la seguente documentazione:

18-07-1986 Concessione edilizia prat. ed.28 riguardante il "consolidamento, migliorie alla funzionalità e ristrutturazione in parte di fabbricato uso magazzino e cantina agricola"

26-07-1986 prot. 2658 Comunicazione inizio lavori e viene indicato come inizio lavori il 24-07-1986

03-02-1987 prat.58/86 Concessione edilizia variante alla concessione edilizia n.28/86

28-07-1988 prot. 3180 Comunicazione di fine dei lavori avvenuta il 08-07-1988

26-08-1988 prot. 3463 Richiesta di agibilità

26-07-1990 prat. n. 58/86 Autorizzazione di agibilità

14-05-2020 prot. 1745 CILA prat.ed.16/2020

22-05-2020 prot. 1869 Comunicazione fine lavori

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale parte integrante della CILA prot.1869/2020 oltre a delle lievi difformità delle dimensioni interne sussiste anche l'errata rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato, composto dalle u.i 388 sub.9 e 390 sub.1, poiché è difforme dall'esistente.

Inoltre, si riscontra che doveva essere richiesta una nuova agibilità visto che sono stati interessati gli

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

impianti elettrico, riscaldamento (privo ex Legge10/91), sanitario come peraltro doveva essere redatto l'attestato di prestazione energetica a seguito degli interventi eseguiti.

In loco è presente una tettoia che dovrà essere rimossa.

Nella comparazione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali è stato riscontrato quanto segue:

-non corretta la sagoma del fabbricato, lieve diversità dell'altezza interna 3.30m. in loco rilevato 3.37m., lieve diversità della spalletta del muro che divide il locale magazzino dall'officina.

Nelle planimetrie catastali è stato commesso l'errore nella simbologia delle finestre visto che è stata utilizzata quella delle porte finestre.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia al potenziale acquirente l'esecuzione dei seguenti interventi:

1) Incaricare un professionista per la regolarizzazione degli elaborati grafici progettuali CILA prot.1745/2020 e la sagoma del fabbricato, composto dalle presenti u.i., nella cartografia di C.T. mediante tipo mappale con la procedura "PREGEO". nonché la correzione nelle planimetrie catastali al C.F. mediante la procedura "DOCFA" a seguito delle difformità riscontrate e descritte nelle pagine precedenti
2) Richiedere una nuova agibilità
3) Rifacimento del manto di copertura e relativo smaltimento e della controsoffittatura interna
4) Rifacimento dell'impianto di riscaldamento visto che tutte le migliorie effettuate mediante CILA prot.1745/2020 sono state effettuate dal conduttore, pertanto si dovrà verificare l'impianto elettrico e all'occorrenza dovrà essere oggetto di sistemazione/rifacimento
5) Verifica dell'impianto fognario del servizio igienico
6) Sistemazione dei serramenti

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "DENUNCIA DI SUCCESSIONE" di nato a

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

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

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

Ulteriori informazioni

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 sigg.

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

donavano le rispettive quote di proprietà dei propri immobili ai figli

e fra questi immobili vi sono 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 a seguito della richiesta di accesso agli atti ha fornito la seguente documentazione:

18-07-1986 Concessione edilizia prat. ed.28 riguardante il "consolidamento, migliorie alla funzionalità e ristrutturazione in parte di fabbricato uso magazzino e cantina agricola"

26-07-1986 prot. 2658 Comunicazione inizio lavori e viene indicato come inizio lavori il 24-07-1986

03-02-1987 prat.58/86 Concessione edilizia variante alla concessione edilizia n.28/86

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

28-07-1988 prot. 3180 Comunicazione di fine dei lavori avvenuta il 08-07-1988

26-08-1988 prot. 3463 Richiesta di agibilità

26-07-1990 prat. n. 58/86 Autorizzazione di agibilità

14-05-2020 prot. 1745 CILA prat.ed.16/2020

22-05-2020 prot. 1869 Comunicazione fine lavori

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

Particella 390

- 16-06-2004 Tipo Mappale del Pratica n. PV0097116 in atti dal 16/06/2004 (n. 97116.1/2004) ove veniva interessata la particella 146

Catasto Fabbricati

U.i. 388 sub.9

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2021 Pratica n. PV0025036 in atti dal 20/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13708.1/2021)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/05/2020 Pratica n. PV0019039 in atti dal 20/05/2020 MAGAZZINO-OFFICINA (n. 5253.1/2020) veniva soppressa l'u.i. 388 sub.5 generando l'u.i. 388 sub.9
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 26/10/2012 Pratica n. PV0211975 in atti dal 26/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 33425.1/2012)
- dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. pv0291528 del 11/11/20112-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2005 Pratica n.PV0101393 in atti dal 25/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20665.1/2005)
- COSTITUZIONE del 25/06/2004 Pratica n. PV0118848 in atti dal 25/06/2004 COSTITUZIONE (n. 4497.1/2004) veniva costituita l'u.i. 388 sub.5

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

U.i. 390 sub.1

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2021 Pratica n. PV0025035 in atti dal 20/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13707.1/2021)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/05/2020 Pratica n. PV0019040 in atti dal 20/05/2020 MAGAZZINO-OFFICINA (n. 5254.1/2020) veniva soppressa l'u.i. 390 generando l'u.i. 390 sub.1
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. pv0291528 del 11/11/20112- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)
- VARIAZIONE del 26/10/2012 Pratica n. PV0211980 in atti dal 26/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 33430.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2005 Pratica n.PV0101393 in atti dal 25/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20665.1/2005)
- COSTITUZIONE del 25/06/2004 Pratica n. PV0118845 in atti dal 25/06/2004 COSTITUZIONE (n. 4496.1/2004) veniva costituita l'u.i. 390

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.

SEZ. A FOGLIO 6 PART. 389 SUB. 3

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Magazzino-officina	126,48	143,32	1,00	143,32	Est-Ovest
Spogliatoio-ufficio	8,44	10,11	1,00	10,11	
Antibagno-bagno	3,66	5,00	1,00	5,00	
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.)	530,87	530,87	0,10	53,09	
Totale				**211,52**	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Strutture verticali: muratura e struttura in c.a.
Copertura del condominio: a falde
Altezza interna dei locali da 3.37m. a 5.30m.

Magazzino

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocre

Officina

Pavimentazione Interna: battuto di cemento
Condizioni: mediocre

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

Spogliatoio-ufficio

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocre

Servizi igienico

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Rivestimento: vernice smaltata
Condizioni: normali

Infissi esterni: Porta d'ingresso
Condizioni: mediocri
Finestre ferro e vetro
Condizioni: mediocri

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

Impianto elettrico: presente da verificare
Impianto termico: presente da verificare
Impianto idrico: presente da verificare
Impianto fognario: presente 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 locale di deposito in 350,00 €/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

Laboratorio	mq. 211,52	superfici commerciali parametrate (SCP)						
	mq. 211,52							
valore medio (Vm) al nuovo	€ 350,00 /mq.							
coefficiente di piano edifici senza ascensore							1,00	
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)							0,65	
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate							0,60	
Vm		cp		cE+cQ+cM		cA	SCP	
€ 350,00	*	1,00	*	0,65	*	0,60	* 211,52 =	€ 28.872,48
						VALORE DEFINITO		**€ 28.872,48**
						VALORE ARROTONDATO		**€ 28.873,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **28.873,00 € (ventotto mila ottocento settantatré/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: **€. 4.330,95**
- 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: **€. 1.000,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: nessune

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 22.542,05 (ventidue mila cinquecento quarantadue/05 euro).

Si precisa che la presente u.i. è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 16-04-2020 con scadenza il 15/04/2026 (durata 6+6 con rinnovo tacito dopo il primo sessennio) registrato il 08-05-2020 prot.n. 20050816130349508-000001 pertanto viene rideterminato il valore dell'u.i. è di **€. 18.709,90 (diciotto mila settecento nove/90 euro)**

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

SEZ. A FOGLIO 6 PART. 390 SUB. 1

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Officina	21,65	26,00	1,00	26,00	Nord-Ovest
Striscia della particella quale porzione della strada pubblica	9,00	9,00	0,10	0,90	
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.)	90,14	90,14	0,10	9,01	
Totale				**35,91**	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Strutture verticali: muratura e struttura in c.a.
Copertura del condominio: a falde
Altezza interna dei locali da 3.37m. a 5.30m.

Officina
Pavimentazione Interna: battuto di cemento
Condizioni: mediocre

Infissi esterni: Finestre ferro e vetro
Condizioni: mediocri
Impianto elettrico: presente da verificare
Impianto termico: presente da verificare
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

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

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 locale di deposito in 350,00 €/mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Laboratorio	mq. 35,91	superfici commerciali parametrate (SCP)
	mq. 35,91	

valore medio (Vm) al nuovo	€ 350,00 /mq.	
coefficiente di piano edifici senza ascensore		1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)		0,65
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate		0,60

Vm		cp		cE+cQ+cM		cA		SCP		
€ 350,00	*	1,00	*	0,65	*	0,60	*	35,91	=	€ 4.901,72

VALORE DEFINITO	**€ 4.901,72**
VALORE ARROTONDATO	**€ 4.902,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **4.902,00 € (quattro mila novecento due/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: **€. 3.243,75**
- 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: **€. 1.000,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: nessune

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 2.166,70 (due mila cento sessantasei/70 euro).

Si precisa che la presente u.i. è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 16-04-2020 con scadenza il 15/04/2026 (durata 6+6 con rinnovo tacito dopo il primo sessennio) registrato il 08-05-2020 prot.n. 20050816130349508-000001 pertanto viene rideterminato il valore dell'u.i. è di **€. 1.798,36 (mille settecento novantotto/36 euro)**

Pavia 26/06/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. Albo n. 2083
Cod. Fisc. MNT FRZ 71R21 G388V
Partita IVA: 01912180184

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