TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 390/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

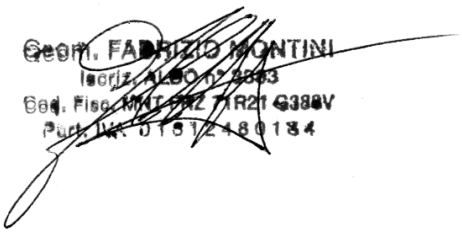
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

LOTTO 2

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

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.

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

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

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

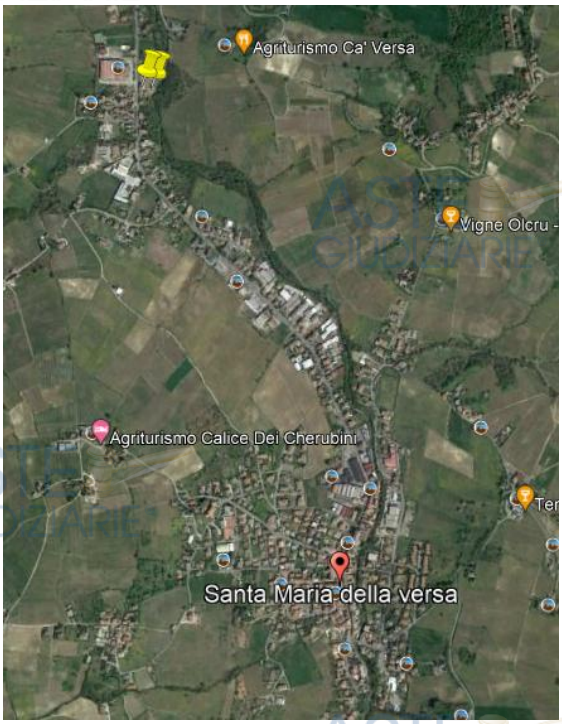
Valore complessivo del **LOTTO 2** composto dalle u.i.

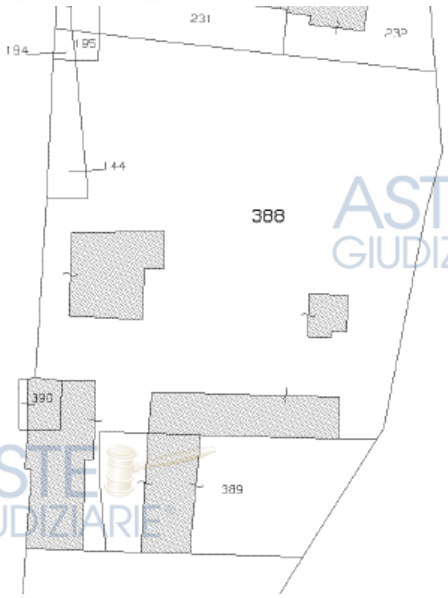
- Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 6 il cui più probabile valore di mercato è di €. 3.606,00 (tre mila seicento sei/00 euro), in assenza di contratto di locazione, tuttavia, in considerazione della presenza del sopracitato contratto di affitto (opponibile alla procedura), il valore viene riparametrato in **€. 2.992,98 (duemila novecento novantadue/98 euro)**
- Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 7 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 63.902,20 (sessanta tre mila novecento due/20 euro).**
- Sez. A Foglio 6 part. 389 sub. 2 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 11.023,10 (undicimila ventitré/10 euro)** in assenza di contratto di locazione, tuttavia, in considerazione della presenza del sopracitato contratto di affitto (opponibile alla procedura), il valore viene riparametrato in **€. 9.149,17 (novemila cento quarantanove/17 euro).**
- Sez. A Foglio 6 part. 389 sub. 3 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 65.791,75 (sessantacinque mila settecento novantuno/75 euro)**

Il più probabile valore di mercato complessivo del lotto 2 è di €. €. 141.836,10 (cento quarantuno mila ottocento trentasei/10 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 2 OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA SEZ. A FG. 6 PART. 388 SUB. 6





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

LOCALE DI DEPOSITO

Unità immobiliare a destinazione ordinaria quale locale di deposito 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.: 6
Categoria: C/2
Classe: 2
Consistenza: 65
Sup. cat. tot.: 78 m^2
Rendita catastale: €. 134,28
Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata a:

Trattasi di un locale di deposito così raffigurato nella planimetria catastale ovvero:

Piano terra

- un locale
- un modesto locale

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

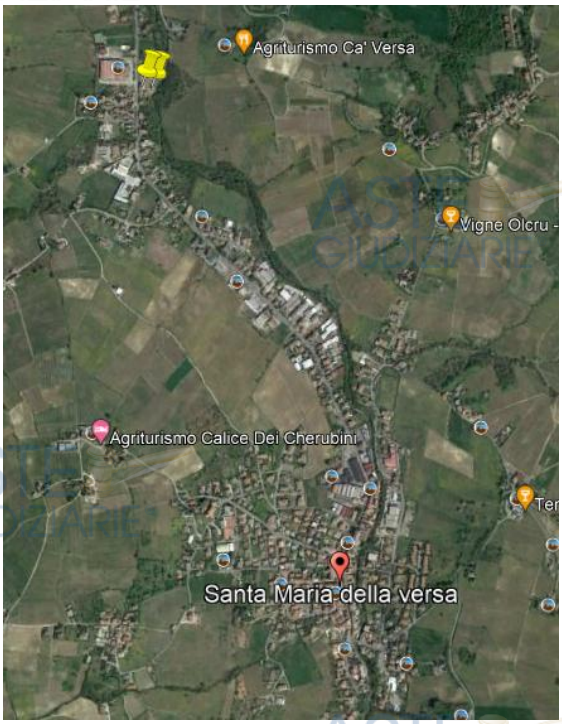
Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.
Locale di deposito

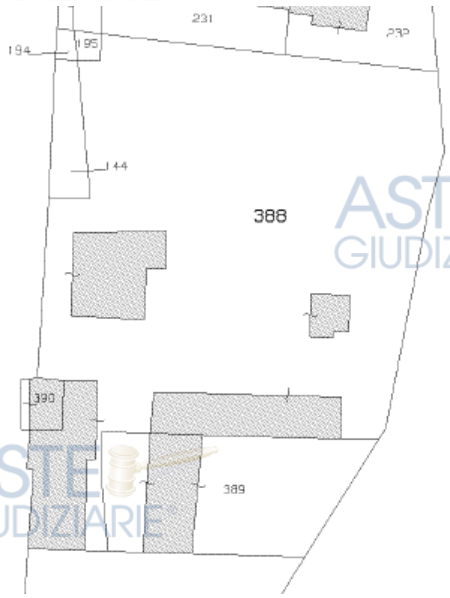
Nord: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Est: B.C.N.C. identificato al 389 sub.1
Sud: Altra u.i. 388 sub.7
Ovest: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8

L'accesso avviene dapprima dalla strada comunale per poi transitare sull'area comune identificata con la part.388 sub. 8 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 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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE DEL LOTTO 2 OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA SEZ. A FG. 6 PART. 388 SUB. 7





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 ECONOMICO

Unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione tipo economico 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.: 7
Categoria: A/3
Classe: 2
Consistenza: 2 vani
Sup. cat. tot.: 44 m^2
Rendita catastale: €. 97,09
Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata a:

Trattasi di una minor porzione dell'unità abitativa composta da detta u.i. e dall'u.i. 389 sub. 3 descrizione in forza della planimetria catastale

Piano terra

Ingresso, attraverso il quale si accede a :

- un vano scala che collega con il piano primo e con l'u.i. 389 sub.3
- un vano adibito a lavanderia e c.t.
- un vano adibito a servizio igienico

Piano primo

- vano scala che collega con il piano terra e si accede ad una minor porzione del vano soggiorno (389 sub.3) per poi accedere al vano adibito a cucina avente accesso al portico.

L'accesso alla predetta u.i avviene dall'esterno ovvero dal b.c.n.c. 388 sub. 8 (non oggetto di pignoramento)

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

Piano terra
Nord: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Est: Altra u.i. 388 sub.6
Sud: Altra u.i. 389 sub.2
Ovest: B.C.N.C. identificato al 388 sub.8

Piano primo
Nord: Affaccio sul B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Est: Affaccio sull'u.i. 388 sub.6
Sud: Altra u.i. 389 sub.3
Ovest: Affaccio sul B.C.N.C. identificato al 388 sub.8
Si evidenzia che nelle annotazioni della visura catastale si riscontra quanto segue:

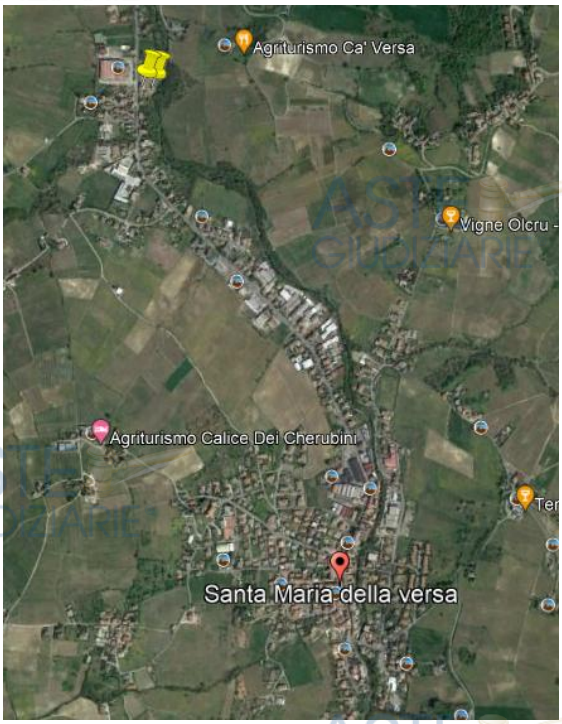
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

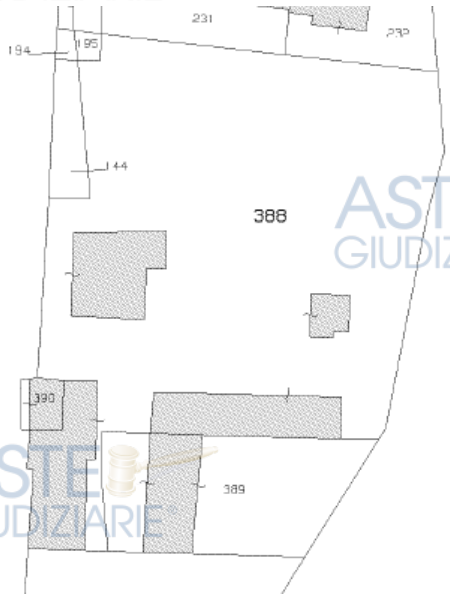
"di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. pv0291528 del 11/11/20112-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)"

L'accesso avviene dapprima dalla strada comunale per poi transitare sull'area comune identificata con la part.388 sub. 8 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 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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE DEL LOTTO 2 OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA SEZ. A FG. 6 PART. 389 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

LOCALE DI DEPOSITO

Unità immobiliare a destinazione ordinaria quale locale di deposito 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: 389
Sub.: 2
Categoria: C/2
Classe: 2
Consistenza: 87 m^2
Sup. cat. tot.: 98 m^2
Rendita catastale: €. 179,73

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

Trattasi di un locale di deposito
Piano terra
Un locale di deposito di maggior superficie e due modesti locali anch'essi quali deposito/cantina

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

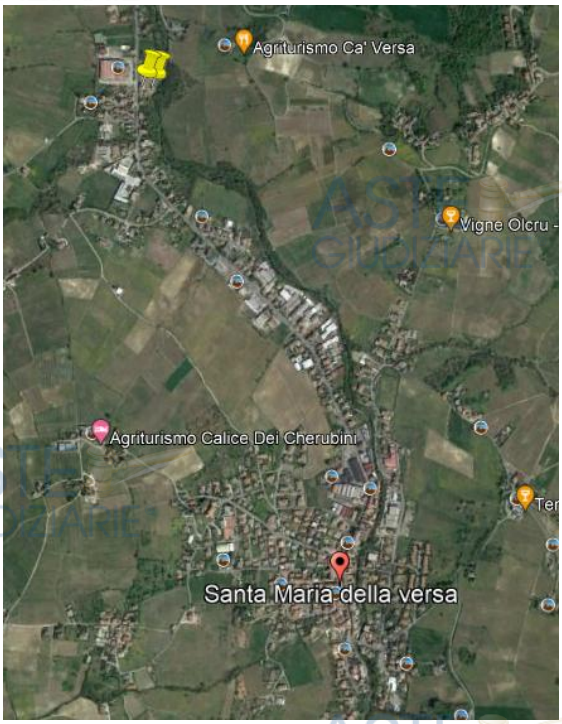
Nord: Altra u.i. 388 sub.7
Est: B.C.N.C. identificato al 389 sub.1
Sud: Altra u.i. 399
Ovest: B.C.N.C. identificato al 389 sub.1

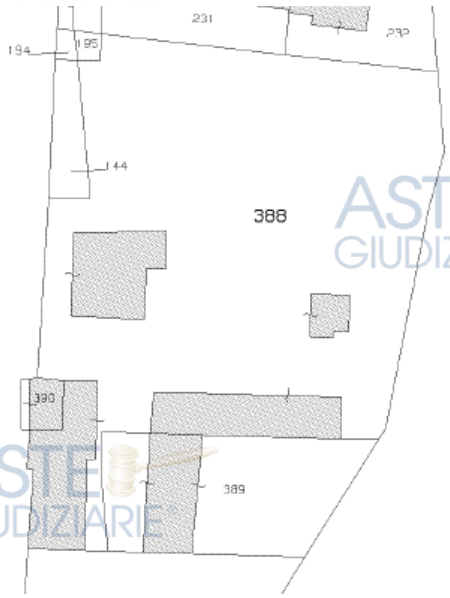
Si evidenzia che nelle annotazioni della visura catastale si riscontra quanto segue:
"di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. pv0291528 del 11/11/20112-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)"

L'accesso avviene dapprima dalla strada comunale per poi transitare sull'area comune identificata con la part.388 sub. 8 per poi transitare sull'area indentificata con 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 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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE DEL LOTTO 2 OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA SEZ. A FG. 6 PART. 389 SUB. 3





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 ECONOMICO

Unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione tipo economico 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: 389
Sub.: 3
Categoria: A/3
Classe: 2
Consistenza: 3,5 vani
Sup. cat. tot.: 83 m^2 escluse aree scoperte 77 m^2
Rendita catastale: €. 169,91
Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata a:

Trattasi di una maggior porzione dell'unità abitativa composta da detta u.i. e dall'u.i. 388 sub. 7 al piano primo, descrizione in forza della planimetria catastale

Piano primo

- vano quale soggiorno (maggior superficie della minor porzione 388 sub.7) con accesso al balcone collegato al portico dell'u.i. 388 sub.7, disimpegno/corridoio dal quale si accede ad una camera da letto singola, ad una camera da letto matrimoniale e ad un servizio igienico.

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.
Piano primo
Nord: Altra u.i. 388 sub.7
Est: Affaccio sul B.C.N.C. identificato al 389 sub.1
Sud: Particella 399 C.T.
Ovest: B.C.N.C. identificato al 389 sub.1
Si evidenzia che nelle annotazioni della visura catastale si riscontra quanto segue:
"di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' 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)"

L'accesso avviene dapprima dalla strada comunale per poi transitare sull'area comune identificata con la part.388 sub. 8 sino a giungere all'accesso dell'u.i. 388 sub.7 da cui si accede al vano scala che permette il collegamento al piano primo, si transita sulla minor superficie del vano soggiorno 388 sub.7 e si accede alla maggior superficie di detto vano parte dell'u.i. 389 sub.3, oppure sempre dalla strada comunale poi si transita sull'area comune identificata con la part. 388 sub. 8, indi sull'area comune identificata con la part. 389 sub.1, si accede all'u.i. 389 sub.2 da cui si accede alla lavanderia dell'u.i. 388 sub.7 per poi accedere al predetto vano scala sino a giungere al piano primo, si transita sulla minor porzione della superficie del vano soggiorno per poi accedere nella maggior superficie di detto vano quale parte dell'u.i. 389 sub.3.
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.**"

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. 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

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo è stato riscontrato che l'abitazione composta dalle u.i. 388 sub.7 e 389 sub. 3 era occupata da una signora priva di titolo. Inoltre, quest'ultima utilizzava l'u.i. 389 sub.2 nonostante detta 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 a favore del locatario delle u.i. 388 sub.9 e 390 sub.1.

Si precisa che l'u.i. 388 sub.6, pur se 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, durante il sopralluogo l'esecutato ha riferito che l'utilizza e non il precitato 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;

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

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. 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° , emesso da TRIBUNALE DI PAVIA il 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:

05-07-1988 Concessione edilizia n. 23/88 per la costruzione capannone adibito a cantina muro di recinzione proprietà – corredata dalla relativa documentazione, zona edilizia B3 Completamento residenziale uf=0,45 mq/mq. if=1,4 mc/mq.

26-08-1988 prot. 3477 Denuncia di inizio lavori per nuova costruzione i lavori sono iniziati il 11-07-1988

26-07-1990 Autorizzazione agibilità del capannone agricolo

14-01-2002 Concessione edilizia n. 29 pratica edilizia 29/2001 prot. n.5085

25-10-2021 Prot. 5790 Provvedimento di autorizzazione paesistica

13-01-2003 prot. 164 comunicazione inizio lavori prat. ed. 29/2001 "Costruzione di fabbricato d'abitazione su capannone esistente

01-10-2003 Richiesta per sostituzione linea acquedotto

14-02-2004 D.I.A. prot. 1074 quale variante alla C.E. 29/2001 del 14-01-2002 (29/2001-1)

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

13-03-2004 Prot. 1783 Sospensione della D.I.A. prot. 1074 del 14-02-2004 necessaria sia l'autorizzazione ai fini ambientali e paesaggistici che mancata dimostrazione delle dotazioni minime delle aree destinate a parcheggio e verde pertinenti l'edificio oggetto ai sensi dell'art.9 delle N.T.A. di PRG.

01-04-2004 prot,. 2207 Deposito documentazione integrativa a seguito della sospensiva prot. 1783 del 13-03-2004.

01-06-2004 Autorizzazione paesaggistica prot.3843 quale variante all'autorizzazione paesaggistica prot.n.5790 del 25-10-2001.

26-06-2004 prot. 4501 Comunicazione fine dei lavori avvenuta in data 26-06-2004.

26-06-2004 prot. n. 4502 Domanda del certificato di agibilità per i lavori iniziati come da comunicazione del 13-01-2003 prot. 164 e terminati il 26-06-2004 prot. 4501.

29-06-2004 prot. 4526 Richiesta di apposizione numeri civici in forza dei lavori di "Costruzione di fabbricato d'abitazione su capannone esistente"

06-08-2004 prot. n. 5495 autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura

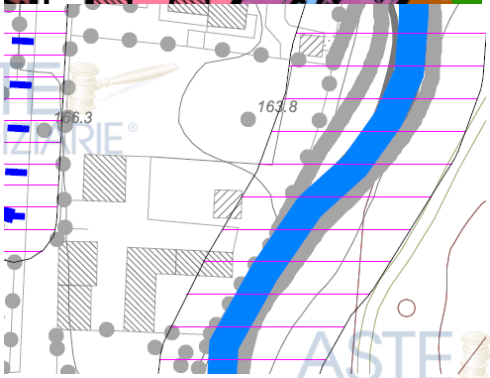
24-08-2004 Dichiarazione del Comune di Santa Maria della Versa che a seguito della richiesta attestazione agibilità quest'ultima si intende attestata.

29-05-2015 prot.2622 SCIA a seguito incendio al piano primo: nella relazione tecnica parte integrante il tecnico correttamente dichiara che dovrà essere richiesta una nuova agibilità, ma non è stata rinvenuta nella documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria della Versa.

Non è stata rinvenuta alcuna pratica per l'u.i. identificata al C.F. 388 sub.6 e dal sopralluogo lo scrivente ha riscontrato vistose fessurazioni nei muri perimetrali, quale risultato di un effetto franoso del terreno sottostante. Da una disanima del P.G.T. si riscontra che la maggior superficie di detta u.i. è all'interno della "Fascia indicativa di rispetto assoluto Reticolo Idrico Principale (per la esatta delimitazione vedasi Studio Geologico in particolare le norme relative alla definizione del Reticolo Idrico), come peraltro nella "Carta dei Vincoli" si riscontra che detta superficie è all'interno della "Fascia di rispetto idraulico di 10m., misurata dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine (caso di alveo arginato) – Prescrizioni e vincoli nelle Norme geologiche di Piano- Allegato 03- aggiornato Ottobre 2010)

Tav.PR 04.a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli

Tav.5.a CARTA DEI VINCOLI ZONA NORD



Viste le criticità lo scrivente consiglia l'eventuale demolizione per quanto riguarda la maggior superficie della

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

predetta u.i..

Nelle u.i. 388 sub.7- 389 sub.2 e 389 sub.3 vi sono delle lievi e diverse dimensioni interne inoltre, dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali della DIA prot. 1074 del 14-02-2004, si riscontra che in loco internamente al piano terra u.i. 389 sub.2 è presente un'altezza di 3.02m. contro i 2.90 m. indicati nel già menzionato elaborato grafico progettuale come d'altronde all'interno dell'u.i. 388 sub.7 al piano terra è stata accertata un'altezza di 2.92 m. contro i 3.00 m. indicati nel predetto elaborato grafico progettuale. Dette diversità di altezza interne sono presenti anche al piano primo ovvero u.i. 388 sub.7, nella sezione dell'elaborato progettuale è presente la quota di 2.90 m. contro i 2.95m. sotto travetto e all'assito 3.09 m. rilevati in loco, come peraltro al colmo nella già citata sezione grafica è indicata l'altezza interna 3.85m. contro i 3.35m. sotto travetto e all'assito 3.95m.

Si evidenzia che nella relazione tecnica parte integrante della SCIA 29-05-2015 prot. 2622 il tecnico ha correttamente rilevato che l'abitazione composta dalla u.i. 388 sub.7 e 389 sub.3 necessità di richiesta di una nuova agibilità a seguito di un incendio, ma a fronte di ciò si riscontra che dette u.i. sono prive di agibilità.

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

U.i. 388 sub.6 non è presente alcun portico ma trattasi di un corridoio privo di copertura, nella porzione di ricovero attrezzi agricoli di minor superficie è stata rilevata un'altezza interna di 3.08m. contro i 3.10 m. indicati, mentre nella porzione di maggior superficie l'altezza al colmo è 3.90m. e ai lati 3.43/3.44 m.

U.i. 388 sub. 7 lievi diversità nelle altezze interne

U.i. 389 sub. 2 in loco è stata rilevata l'altezza interna di 3.02m. contro i 2.90 indicati in planimetria catastale

U.i. 389 sub. 3 in loco è stata rilevata l'altezza interna di 3.02m. contro i 2.90 indicati in planimetria catastale

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

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

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

1) U.i. 388 sub.6 la porzione di fabbricato gravato da vistose fessurazioni: a parere dello scrivente a fronte del mancato ritrovamento del titolo edilizio e che non sono stati ritrovati censimenti antecedenti al 1967, nonché per il fatto che è situato all'interno della fascia di rispetto idraulica si reputa necessario che venga demolito, mentre per la porzione di minor superficie, considerato che è stata oggetto di intervento ed originariamente è riconducibile ad uno dei rustici così

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

descritto nell'atto donazione del 19-05-1982 rep.n. 19.328 racc.n. 9129 "fabbricato d'abitazione rurale con rustici agricoli in parte pericolanti il tutto da restaurare …" si consiglia di incaricare un professionista per la regolarizzazione urbanistica

2) incaricare un ingegnere strutturista per verificare le fessurazioni visibili sia internamente che esternamente all'u.i. 389 sub.2
3) incaricare un tecnico che dovrà verificare tutti gli impianti (elettrico, gas, riscaldamento) delle u.i. 388 sub.7, 389 sub.2 e sub.3 e si dovrà richiedere una nuova agibilità per dette u.i. ed incaricare anche uno strutturista visto che è d'obbligo la verifica strutturale ai fini dell'agibilità, come peraltro il controllo/verifica della caldaia di riscaldamento, le canne fumarie e di esalazione e incaricare un termotecnico che effettui la verifica del dimensionamento dell'impianto di riscaldamento e redazione del relativo progetto, infine a parere dello scrivente dovranno essere verificati i rapporti aeroilluminanti e nel caso apportare delle modifiche dimensionali agli infissi per soddisfare detta norma igienica sanitaria.
4) incaricare un professionista per la regolarizzazione delle planimetrie catastali a seguito delle difformità riscontrate e descritte nelle pagine precedenti.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "DENUNCIA DI SUCCESSIONE" di nato a Santa Maria della Versa il 09-11-1930 e deceduto il 22-08-2001 registrata presso l'Ufficio del registro di Stradella il n.rep trascritta a Voghera il pres.n. reg.gen.n. reg. part. n. 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 il rep.n. trascritto a

Ulteriori informazioni

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio in data rep. n. di raccolta, trascritta in Voghera il registro generale n. registro particolare mediante il quale la sig.ra

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

vendeva ai sigg.

i quali acquistavano in regime di comunione legale dei beni la particella 59 di C.T. del foglio 6 quale particella originaria delle u.i. che insistono sulla particella 389.

Trascrizione: "VENDITA DI QUOTE" stipulata dal Notaio in data rep. n. di raccolta, trascritta in Voghera il 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: "DONAZIONE" 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:

05-07-1988 Concessione edilizia n. 23/88 per la costruzione capannone adibito a cantina muro di recinzione proprietà – corredata dalla relativa documentazione, zona edilizia B3 Completamento residenziale uf=0,45 mq/mq. if=1,4 mc/mq.

26-08-1988 prot 3477 Denuncia di inizio lavori per nuova costruzione i lavori sono iniziati il 11-07-1988

26-07-1990 Autorizzazione agibilità del capannone agricolo

14-01-2002 Concessione edilizia n. 29 pratica edilizia 29/2001 prot. n.5085

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

25-10-2021 Prot. 5790 Provvedimento di autorizzazione paesistica

13-01-2003 prot. 164 comunicazione inizio lavori prat. ed. 29/2001 "Costruzione di fabbricato d'abitazione su capannone esistente

01-10-2003 Richiesta per sostituzione linea acquedotto

14-02-2004 D.I.A. prot. 1074 quale variante alla C.E. 29/2001 del 14-01-2002 (29/2001-1)

13-03-2004 Prot. 1783 Sospensione della D.I.A. prot. 1074 del 14-02-2004 necessaria sia l'autorizzazione ai fini ambientali e paesaggistici che mancata dimostrazione delle dotazioni minime delle aree destinate a parcheggio e verde pertinenti l'edificio oggetto ai sensi dell'art.9 delle N.T.A. di PRG.

01-04-2004 prot,. 2207 Deposito documentazione integrativa a seguito della sospensiva prot. 1783 del 13-03-2004.

01-06-2004 Autorizzazione paesaggistica prot.3843 quale variante all'autorizzazione paesaggistica prot.n.5790 del 25-10-2001.

26-06-2004 prot. 4501 Comunicazione fine dei lavori avvenuta in data 26-06-2004.

26-06-2004 prot. n. 4502 Domanda del certificato di agibilità per i lavori iniziati come da comunicazione del 13-01-2003 prot. 164 e terminati il 26-06-2004 prot. 4501.

29-06-2004 prot. 4526 Richiesta di apposizione numeri civici in forza dei lavori di "Costruzione di fabbricato d'abitazione su capannone esistente"

06-08-2004 prot. n. 5495 autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura

24-08-2004 Dichiarazione del Comune di Santa Maria della Versa che a seguito della richiesta attestazione agibilità quest'ultima si intende attestata.

29-05-2015 prot.2622 SCIA a seguito incendio al piano primo: nella relazione tecnica parte integrante il tecnico correttamente dichiara che dovrà essere richiesta una nuova agibilità, ma non è stata rinvenuta nella documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria della Versa.

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 389

- 16/06/2004 Tipo Mappale Pratica n. PV0097062 in atti dal 16/06/2004 (n. 97062.1/2004) che interessa la particella 59

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

- FRAZIONAMENTO del 04/07/1987 in atti dal 01/06/1993 (n. 645.1/1987) ove veniva frazionata la particella originaria 59 in due particelle alle quali venne assegnato il rispettivo identificativo 59 e 205

Catasto Fabbricati

U.i. 388 sub.6

- 24/03/2010 VARIAZIONE Pratica n. PV0060820 in atti da AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.5101.1/2010) ove venivano interessate le u.i. 388 sub.1, sub.3 e sub.4
- 24-03-2011 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. PV0135568 (n. 82417.1/2011)
- 26-10-2012 VARIAZIONE Pratica n. PV0211976 (n. 33426.1/2012)
- 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)
- 09/11/2015 Variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

U.i. 388 sub.7

- 24/03/2010 VARIAZIONE Pratica n. PV0060820 in atti da AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.5101.1/2010) ove venivano interessate le u.i. 388 sub.1, sub.3 e sub.4
- 24-03-2011 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. PV0135568 (n. 82417.1/2011)
- 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)
- 26-10-2012 VARIAZIONE Pratica n. PV0211977(n. 33427.1/2012)
- 09/11/2015 Variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

U.i. 389 sub.2

- 25-06-2004 COSTITUZIONE pratica PV0118852 (N.4498.1/2004)
- 25-06-2005 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. PV0101393 (n.20665.1/2005)
- 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)
- 26-10-2012 VARIAZIONE Pratica n. PV0211978(n. 33428.1/2012)
- 09/11/2015 Variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

U.i. 389 sub.3

- 25-06-2004 COSTITUZIONE pratica PV0118852 (N.4498.1/2004)
- 25-06-2005 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. PV0101393 (n.20665.1/2005)

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

- 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)
- 26-10-2012 VARIAZIONE Pratica n. PV0211979(n. 33429.1/2012)
- 09/11/2015 Variazione per l'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.

SEZ. A FOGLIO 6 PART. 388 SUB. 6

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Locale di deposito	62,02	69,08	1,00	69,08	
Locale di deposito	19,21	22,71	1,00	22,71	
Corridoio tra i due locali di deposito	8,25	8,25	0,10	0,83	
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.)	310,35	310,35	0,10	31,04	
Totale				**123,65**	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Strutture verticali: muratura in blocchetti gravata da vistose fessurazioni
Copertura: a falde intelaiatura in ferro
Altezza interna h=3,08 m. – da h=3.45 a 3,90 m.

LOCALE DI DEPOSITO AVENTE MAGGIOR SUPERFICIE

Piano terra

Pavimentazione Interna: battuto di cemento
Condizioni: normali

Infissi esterni: *N.2* porte d'ingresso in ferro
Condizioni: mediocri

LOCALE DI DEPOSITO AVENTE MINOR SUPERFICIE

Piano terra

Pavimentazione Interna: battuto di cemento
Condizioni: normali

Infissi esterni: Porta d'ingresso basculante
Condizioni: normale

conformità: da verificare

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

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 260,00 €/mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Locale di deposito	mq. 123,65	superfici commerciali parametrate (SCP)
	mq. 123,65	
valore medio (Vm) al nuovo	€ 260,00 /mq.	
coefficiente di piano edifici senza ascensore		1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)		0,65
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate		0,40

Vm		cp		cE+cQ+cM		cA		SCP		
€ 260,00	*	1,00	*	0,65	*	0,40	*	123,65	=	€ 8.358,74

VALORE DEFINITO	**€ 8.358,74**
VALORE ARROTONDATO	**€ 8.360,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **8.360,00 € (ottomila trecento sessanta/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: **€. 1.254,00**
- 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: **€. 1.500,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: non presenti

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

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 3.606,00 (tre mila seicento sei/00 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 registrato il 08-05-2020 prot.n. 20050816130349508-000001 pertanto viene rideterminato il valore dell'u.i. è di **€. 2.992,98 (due mila novecento novantadue/98 euro)**

SEZ. A FOGLIO 6 PART. 388 SUB. 7 QUALE UNICA ABITAZIONE CON L'U.I. 389 SUB.3

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA 388 sub.7					
Ing./vano scala	13,82	18,93	1,00	18,93	Nord
Lavanderia	11,26	13,53	1,00	13,53	Nord
Bagno	7,24	9,40	1,00	9,40	Nord
PIANO PRIMO 388 sub.7					
Cucina	18,79	22,32	1,00	22,32	Nord-Est
Porzione soggiorno	4,12	6,04	1,00	6,04	
Terrazzo	21,94	22,58	0,40	9,03	
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.)	265,55	265,55	0,10	26,56	
Totale				**105,81**	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Strutture verticali: muratura e pilastri
Copertura: a falde
Altezza interna h=2,92m. –piano primo da h=2,95 a 3,95 m.

Piano terra

Lavanderia- ingresso

Pavimentazione Interna: ceramica
Condizioni: normali

Servizi igienico al piano terra

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Rivestimento: piastrelle in ceramica h=2.05m.
Condizioni: normali
Accessori: lavandino. Water, bidet, doccia
Condizioni: normali

Vano scala pedate in pietra
Condizioni: normali

Infissi esterni: N.1 porte d'ingresso tipo blindato normale
Condizioni: normali
Finestre con doppio vetro
Condizioni: normali

Piano primo

Porzione vano soggiorno

Pavimentazione Interna: ceramica

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

Condizioni: normali

Cucina

Pavimentazione Interna: ceramica
Condizioni: normali
Rivestimento: piastrelle in ceramica h=1.76 m.
Condizioni: normali

Terrazzo

Pavimentazione Interna: ceramica
Condizioni: normali

Infissi esterni: N.1 porta finestra
Condizioni: normali
Finestre con doppio vetro
Condizioni: 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.

Lo scrivente precisa che detta u.i. assieme all'u.i. 389 sub. 3 formano un'abitazione tipo villino.

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. 105,81	superfici commerciali parametrate (SCP)	
	mq. 105,81		
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.560,00 /mq.		
coefficiente di piano edifici senza ascensore			1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)			1,00
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate senza abitabilita'			0,50

Vm		cp		cE+cQ+cM		cA		SCP		
€ 1.560,00	*	1,00	*	1,00	*	0,50	*	105,81	=	€ 82.531,80

VALORE DEFINITO	**€ 82.531,80**
VALORE ARROTONDATO	**€ 82.532,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **82.532,00 € (ottantadue mila cinquecento trentadue /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: **€. 12.379,80**
- 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: **€. 4.250,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: nessune

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 63.902,20 (sessanta tre mila novecento due/20 euro).

SEZ. A FOGLIO 6 PARTICELLA 389 SUB.3 QUALE UNICA ABITAZIONE CON L'U.I. 388 SUB.7

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PAINO PRIMO 389 SUB-.3					
Maggior porz soggiorno	21,17	24,19	1,00	24,19	Est-Ovest
Balcone	8,21	8,21	0,25	2,05	
Corridoio/disimpegno	4,82	6,90	1,00	6,90	Ovest
Camera da letto	13,10	15,21	1,00	15,21	Est
Camera da letto	15,96	19,33	1,00	19,33	Sud
Terrazzo	11,81	12,10	0,40	4,84	
Bagno	6,30	8,87	1,00	8,87	
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.)	272,72	272,72	0,10	27,27	
Totale				**108,66**	

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: muratura e pilastri
Copertura: a falde
Altezza interna da h=2,95 a 3,95 m.

Piano primo

Porzione vano soggiorno
Pavimentazione Interna: ceramica
Condizioni: normali

Camere da letto
Pavimentazione Interna: parquet
Condizioni: normali

Servizi igienico al piano primo
Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Rivestimento: piastrelle in ceramica h=2.50m.
Condizioni: normali
Accessori: doppio lavandino. Water, bidet, vasca
Condizioni: normali

Terrazzo
Pavimentazione Interna: ceramica
Condizioni: normali

Infissi esterni: N.1 porta finestra per accedere al balcone da ciascuna camera da letto
Condizioni: normali
Finestre con doppio vetro
Condizioni: 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
Impianto condizionamento: presente la predisposizione

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 abitazioni tipo villino ovvero in 1.560,00 €/mq., il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Lo scrivente precisa che detta u.i. assieme all'u.i. 388 sub.7 formano un'abitazione tipo villino.

Abitazione tipo villino	mq. 108,66	superfici commerciali parametrate (SCP)					
	mq. 108,66						
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.560,00 /mq.						
coefficiente di piano edifici senza ascensore							1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)							1,00
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate senza abitabilita'							0,50
Vm		cp		cE+cQ+cM		cA	SCP
€ 1.560,00	*	1,00	*	1,00	*	0,50	* 108,66 = € 84.754,80
						VALORE DEFINITO	**€ 84.754,80**
						VALORE ARROTONDATO	**€ 84.755,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **84.755,00 € (ottanta quattro mila settecento cinquanta cinque/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: **€. 12.713,25**
- 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: **€. 4.250,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: nessune

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 65.791,75 (sessantacinque mila settecento novantuno/75 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. 389 SUB. 2

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Magazzino	66,17	72,20	1,00	72,20	
Locale di deposito	13,21	16,24	1,00	16,24	
Cantina	8,15	10,00	1,00	10,00	
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.)	329,86	329,86	0,10	32,99	
Totale				**131,43**	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Strutture verticali: muratura e pilastri nella muratura perimetrali sono presenti vistose fessurazioni
Altezza interna h=3,02m.

Magazzino-locale di deposito-cantina

Pavimentazione Interna: ceramica
Condizioni: normali

Infissi esterni: *N.2 p*orte d'ingresso in ferro tamponate
Condizioni: normali
Finestre con doppio vetro
Condizioni: normali

Impianto elettrico: 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 260,00 €/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

Locale di deposito	mq. 131,43	superfici commerciali parametrate (SCP)							
	mq. 131,43								
valore medio (Vm) al nuovo	€ 260,00 /mq.								
coefficiente di piano edifici senza ascensore								1,00	
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)								1,00	
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate								0,50	
Vm		cp		cE+cQ+cM		cA	SCP		
€ 260,00	*	1,00	*	1,00	*	0,50	* 131,43	=	€ 17.085,90
							VALORE DEFINITO		**€ 17.085,90**
							VALORE ARROTONDATO		**€ 17.086,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **17.086,00 € (diciassette mila ottantasei euro).**

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 2.562,90**
- 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: **€. 1.500,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: non presenti

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 11.023,10 (undicimila ventritré/10 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 **€. 9.149,17 (novemila cento quarantanove/17 euro)**

Pavia 26/06/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO n° 4893
Cod. Fisc. MNTFRZ71R21G388V
Partita IVA 01812180184

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