

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 75/2024

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ANTONIO CODEGA**

RELAZIONE ESTIMATIVA

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

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO n° 3383
Cod. Fisc. MNT FIZ 71R21 G380V
Part. IVA: 01512480134

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutato in merito all'u.i. identificata al C.F. del Comune di Langosco foglio 14 particella 1237 graffato con la particella 1238 sub.3 il cui più probabile valore di mercato è di €. **25.081,25 (venticinque mila ottantuno /25 euro)** quale risultato dell'applicazione della riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

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 27-05-2024 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonio Codega** 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
- istanza di vendita

Lo scrivente precisa che

1. ha redatto il Tipo Mappale al Catasto Terreni, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice, in quanto l'identificazione nella cartografia del Catasto Terreni (C.T.) non risultava corretta
2. ha riscontrato che la denuncia di variazione n. PV0038851, presentata in data 15/03/2005 e relativa a una pratica di fusione, per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n. 4561.1/2005), conteneva errori.

Nello specifico:

- o Il tecnico redattore ha soppresso un'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati (C.F.) con la particella 1238 sub. 2 (locale di deposito), senza procedere alla sua ricostituzione, nonostante tale unità risulti esistente.\
3. ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Pavia - Servizio Territorio, il recupero della particella 1238 sub. 2 nella banca dati catastale, accertato l'errore di soppressione e la mancata ricostituzione al fine della regolarizzare.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI LANGOSCO



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 14
IN COMUNE DI LANGOSCO**



INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 75/2024



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo popolare

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo popolare ubicata in Comune di Langosco in via XX Settembre civ. 2, il tutto meglio identificato al C.F. come segue:

Comune: Langosco

Foglio: 14

Particella: 1237 graffato con la particella 1238 sub.3

Categoria: A/4 (abitazione tipo popolare)

Classe: 2

Vani 6

Superficie catastale totale 126 m² totale escluse aree scoperte 123 m²

Rendita catastale: €. 167,33

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

Trattasi di un'abitazione tipo popolare composta da un piano terra, primo, secondo e una porzione di fabbricato distaccato dall'abitazione ove al piano terra è presente un locale di deposito e al piano primo un locale.

La planimetria catastale raffigura quanto segue:

Abitazione tipo popolare (1237)

Piano terra

Ingresso, due locali al piano terra, un w.c. nel sottoscala, vano scala interno che permette il collegamento con i piani sovrastanti.

Piano primo

Vano scala interno, pianerottolo/disimpegno dal quale si accede sia ad un vano con accesso ad un balcone prospiciente la particella 763 che ad un servizio igienico con attiguo l'accesso ad un altro vano il quale ha l'accesso al predetto balcone.

Piano secondo

Due locali adibiti a ripostiglio senza permanenza persone

Pertinenza distaccata (1238 sub.3)

Piano terra

Locale di deposito

Piano primo

Locale di deposito

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Coerenze dell'abitazione tipo popolare (1237)

Nord: via XX Settembre

Est: particella 1369

Sud: particella 763

Ovest: particella 338

L'accesso avviene dalla via XX Settembre per poi transitare sulla particella 763 censita al Catasto Terreni con qualità "CORTE" (nella planimetria catastale della presente u.i. è indicata la scritta Cortile Comune) sino a giungere dinanzi all'ingresso dell'abitazione.

Coerenze della pertinenza dell'abitazione tipo popolare (1238 sub.3)

Nord: particella 763

Est: particella 1233

Sud: sedime comune con l'u.i. 1238 sub.2 come raffigurato nella planimetria catastale.

Ovest: porzione del sedime sopra descritto e salto sporgente la particella 353

L'accesso avviene dalla via XX Settembre per poi transitare sulla particella 763 censita al Catasto Terreni con qualità "CORTE" (nella planimetria catastale della presente u.i. è indicata la scritta Cortile Comune) sino a giungere dinanzi all'ingresso del ripostiglio collocato al piano terra, mentre al vano sovrastante si accede da un'apertura retrostante prospiciente il sedime retrostante mediante una scala a pioli.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Langosco sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

Millesimi di Parti Comuni.

Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario non vengono menzionati i millesimi di proprietà

Formazione di uno o più lotti.

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

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di Langosco

Caratteristiche della zona: centrale

- a 250 m. Municipio
- a 250 m. Dispensario farmaceutico
- a 270 m. la chiesa parrocchiale

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

STATO DI POSSESSO

In data **29/07/2024** è stato effettuato un sopralluogo congiunto con l'IVG di Vigevano, durante il quale è stato accertato lo stato di abbandono e le cattive condizioni dell'unità immobiliare **1237**, graffata con la particella **1238 sub. 3**.

Successivamente, in data **21/11/2024**, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo presso l'immobile identificato al Catasto Fabbricati con la particella **1238 sub.2**, unità immobiliare che risultava erroneamente soppressa e non ricostituita.

A causa di questa discrepanza, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Pavia Servizio Territorio, di ripristinare l'unità immobiliare nella banca dati, in quanto essa risulta ancora esistente in loco.

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: **nessuno**



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Importo capitale: € 99.544,00 (novanta nove mila cinquecento quarantaquattro/00 euro)

Importo totale: € 149.316,00 (cento quaranta nove mila trecento sedici/00 euro)

interessando la quota dell'intera proprietà dell'immobile censito al C.F. del Comune di Langosco foglio 14 particella 1237 graffata con la particella 1238 sub.3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

interessando la quota dell'intera proprietà dell'immobile censito al C.F. del Comune di Langosco foglio 14 particella 1237 graffata con la particella 1238 sub.3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

interessando la quota dell'intera proprietà dell'immobile censito al C.F. del Comune di Langosco foglio 14 particella 1237 graffata con la particella 1238 sub.3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 21-10-2024 il Comune di Langosco ha rinvenuto e rilasciato copia della seguente pratica edilizia ovvero:

- 16-09-2004 prot. [REDACTED] relativi elaborati grafici progettuali per la forma [REDACTED] o primo.
- Dichiarazione di fine lavori certificazione di collaudo finale

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali è emerso che nell'abitazione:

- sono presenti delle lievi differenze dimensionale dei locali interni ed infissi
- al piano terra nel sottoscala non è presente un ripostiglio ma bensì un lavandino ed un w.c..
- diversa ubicazione della porta d'accesso del servizio igienico al piano primo
- mancata indicazione dell'esistenza dei muretti agli angoli del balcone
- negli elaborati progettuali viene indicata la presenza del vespaio aerato, ma in loco non sono stati rinvenuti i fori di aerazione del vespaio.

Mentre per il fabbricato ove sono presenti le pertinenze ovvero i ripostigli uno al piano terra e l'altro al piano primo non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia.

Lo scrivente precisa che è riuscito ad accedere nell'abitazione al piano terra e al piano primo, mentre al piano secondo ovvero nel sottotetto non è stato possibile. Parimenti è stato possibile accedere al piano terra del fabbricato ove sono presenti le pertinenze identificate con la particella 1238 sub.3 mentre è stato impossibile accedere al piano primo.

Infine, è stato effettuato l'accesso nel locale di deposito la cui identificazione catastale era stata soppressa e non ricostituita nella denuncia di variazione n. [REDACTED], presentata in data [REDACTED] e relativa a una pratica di fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione [REDACTED] e fatta recuperare dall'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio.

Per quanto riguarda la comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

Abitazione tipo popolare

- al piano terra nel sottoscala non è presente un ripostiglio ma bensì un lavandino ed un w.c..
- diversa ubicazione della porta d'accesso del servizio igienico al piano primo
- mancata indicazione dell'esistenza dei muretti agli angoli del balcone

Lo scrivente ha rilevato che, tra le misurazioni effettuate anche nel locale di pertinenza (1238 sub. 3) e quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale, quest'ultima presenta una superficie inferiore rispetto a quella effettivamente esistente.

Un'ulteriore anomalia riscontrata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima riguarda l'indicazione del subalterno 2, che tuttavia non risulta presente né nella denuncia di variazione 'DOCFA' né nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Pavia, Servizio Territorio. Tale discrepanza rappresenta un'ulteriore irregolarità

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

1. Pratica edilizia in sanatoria:

- Incaricare un professionista per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, considerato che non sono stati rinvenuti i fori di aerazione del vespaio aerato e la demolizione del WC nel sottoscala.
- Regolarizzare tali interventi dal punto di vista igienico-sanitario
- Si segnala che nella documentazione fornita dal Comune di Langosco non risulta presente l'agibilità né dell'abitazione né del fabbricato esterno pertinenziale
- Incaricare un termotecnico per la redazione della relazione ex Legge 10
- Incaricare un tecnico per redigere l'attestazione di prestazione energetica
- Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati mediante procedura DOCFA corredata da planimetria catastale corretta
- Richiedere l'agibilità dell'immobile, corredata dalle certificazioni degli impianti

2. Lavori interni all'abitazione:

- Demolizione della pavimentazione al piano terra e realizzazione di un vespaio aerato
- Intervento di sanificazione, scrostamento, posa di intonaco deumidificante e trattamento della muratura perimetrale interna, a causa dell'evidente fenomeno di umidità di risalita al piano terra.
- Installazione di un nuovo impianto elettrico, citofonico, televisivo, idrico e di riscaldamento, con dimensionamento effettuato da un termotecnico.
- Realizzazione di una canna fumaria sfociante oltre l'estradosso della copertura, con comignolo avente altezza superiore di 1,00 m. rispetto alla linea di colmo.
- Chiusura del foro della canna fumaria coassiale in facciata prospiciente via XX Settembre.
- Verifica del solaio tra il primo e il secondo piano, a causa di infiltrazioni e conseguenti macchie di muffa.
- Sostituzione del corrimano del vano scala e degli infissi.
- Creazione della canna di esalazione per la futura cucina.
- Verifica del rapporto aero-illuminante.
- Eventuale rifacimento della pavimentazione interna.
- Verifica e sistemazione del manto di copertura, considerata la presenza di vistose macchie di infiltrazione e muffa al plafone del primo piano. Fornitura e posa di adeguato isolamento termico.
- Sistemazione del celino, frontalino e parapetto del balcone.
- Verifica e sistemazione dell'impianto fognario.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- Pulizia delle facciate esterne, delle gronde e delle superfici interne (verticali e orizzontali), con successiva pitturazione.

3. Interventi sul fabbricato pertinenziale:

- Sostituzione degli infissi al piano terra.
- Eventuale sistemazione del manto di copertura (spesa da suddividere con il confinante). Non è nota la condizione del piano primo in quanto non è stato possibile accedervi.
- Realizzazione di un impianto elettrico per entrambi i piani.
- Verifica e bonifica della canna fumaria, che a vista sembrerebbe in eternit.
- Sanificazione e trattamento della muratura perimetrale interna al piano terra, gravata da segni di umidità di risalita.
- Incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) nel redigere la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati mediante procedura "DOCFA" corredata la planimetria catastale con la corretta rappresentazione grafica dell'u.i. e della pertinenza.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

quota intera di proprietà sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Langosco foglio 14 particella 792 sub.1 graffato con la particella 1015 e l'u.i. 792 sub.2.

Sezione D

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

LE PORZIONI IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA HANNO LA CONSISTENZA ED I CONFINI DI CUI ALLE PLANIMETRIE ALLEGATE SOTTO A E B AL TITOLO.

è divenuto proprietario dell'u.i. meglio identificata al Catasto Fabbricati in Comune di Langosco foglio 14 particella 337 sub.3 graffata con le particelle 792, e particelle 354 sub.1.

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico

- 16-09 [REDACTED] servizio igienico al piano primo.
- Dichiarazione di fine lavori certificazione di collaudo finale

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 1237

Tipo Mappale del 17/12/2024 Pratica n. PV0217694 in atti dal 17/12/2024 presentato il 17/12/2024 (n. 217694.1/2024) ove è stata corretta la cartografia di C.T. ovvero la fusione della particella 635 con la particella 1237.

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/05/2004 Pratica n. PV0081766 in atti dal 05/05/2004 (n. 3568.1/2004) mediante la quale è stata modificata la particella 337 in 1237.

Tipo Mappale del 16/02/1994 in atti dal 09/04/1997 D/G.CARNIA (n. 2310.1/1994) ove veniva interessata la particella 337

Impianto meccanografico del 30-01-1976 in merito alla particella originaria 337

Particella 1238

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/05/2004 Pratica n. PV0081770 in atti dal 05/05/2004 (n. 3569.1/2004) mediante la quale è stata modificata la particella 354 in 1238.

Tipo Mappale del 16/02/1994 in atti dal 09/04/1997 D/G.CARNIA (n. 2310.1/1994) ove veniva interessata la particella 354

Impianto meccanografico del 30-01-1976 in merito alla particella originaria 354

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Catasto Fabbricati

U.i. 1237 graffata con la particella 1238 sub.3

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2006 Pratica n. PV0043343 in atti dal 15/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11209.1/2006)
- VARIAZIONE del 15/03/2005 Pratica n. PV0038851 in atti dal 15/03/2005 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4561.1/2005) ove vennero soppresse le u.i. 1237 graffata con la particella 1238 sub.1 e l'u.i. 1238 sub.2.
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/05/2004 Pratica n. PV0081873 in atti dal 05/05/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14093.1/2004) con il quale l'identificativo dell'u.i. 792 graffata con la particella 1015 sub.1, diveniva 792 graffata con la particella 1015 sub.1.
- VARIAZIONE del 09/06/1995 in atti dal 09/02/1999 VAR. PLANIM. ACCERT. E CLASSAM. P.FIN.98/99 (n. 287.1/1995) che interessava l'u.i. 792 graffata con la particella 1015 sub.1 che in precedenza era identificata con la particella 337 sub.2 graffata con le particelle 354 sub.1 e 792.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987 riferita all'u.i. 337 sub.2 graffata con le particelle 354 sub.1 e 792.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

In data 29-07-2024 lo scrivente ha potuto accedere nell'u.i. oggetto della presente relazione di stima ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

ABITAZIONE TIPO POPOLARE

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
ABITAZIONE POPOLARE 1237					
PIANO TERRA					
Ingresso	1,26	1,87	1,00	1,87	
Vano	21	26,79	1,00	26,79	Nord-Sud
Vano-w.c.sottoscala	20,71	25,36	1,00	25,36	Nord-Sud
PIANO PRIMO					
Vano scala	2,51	3,08	1,00	3,08	
Vani	38,64	48,71	1,00	48,71	Nord-Sud
Servizio igienico	5,46	6,85	1,00	6,85	Nord
Balcone	8,59	8,59	0,25	2,15	
PIANO SECONDO					
Vani senza permanenza di persone - lo scrivente non è riuscito nell'accedere	47,32	54,97	0,20	10,99	
PERTINENZA 1238 SUB 3					
PIANO TERRA					
Loc. deposito	14,70	19,95	0,20	3,99	Nord-Sud
PIANO PRIMO					
Loc. deposito- lo scrivente non è riuscito nell'accedere	14,70	19,95	0,20	3,99	Sud
Porzione del sedime 1238 la cui superficie è stata determinata tramite la planimetria catastale	48,41	48,41	0,10	4,84	
TOTALE				138,62	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano terra abitazione h= 2,76/2,83m.

Piano primo abitazione h= 2,97 m.

Piano secondo abitazione= non è stato possibile accedere

Altezza interna dei locali della pertinenza: Piano terra loc. dep. h= 3,25 m.

Piano primo loc. dep= non è stato possibile accedere

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Piano terra

Vani e ingresso-sottoscala

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: pessime

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Piano Primo

Vani

Servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: pessime

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: pessime

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=2.00m.

Infissi esterni:

Porta d'ingresso legno- avvolgibili al piano terra e persiane al piano primo
Condizioni: pessima

Infissi interni:

porta in legno pino di Svezia con vetro bugnato
Condizioni: pessime

Servizio igienico piano primo attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie.

Condizioni: pessime

Impianto elettrico:

presente ed eventuale rifacimento

Impianto a Gas:

presente ed eventuale rifacimento

Impianto termico:

presenti alcuni termosifoni ma non rinvenuta la caldaia

Impianti elettronici:

non esistente

Impianto idrico: da verificare

Impianto fognario: da verificare

Impianto di condizionamento/climatizzazione: non presente

PERTINENZA (1238 sub.3)

Piano terra

Pavimentazione Interna: Piastrelle in graniglia
Condizioni: pessime

Piano primo

Non è stato possibile nell'accedere

Infissi esterni:

Porta d'ingresso legno e finestre in legno
Condizioni: pessima

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 primo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo civile stato ottimo 910,00 €/mq ma considerato che l'u.i. pignorata è censita come abitazione tipo popolare viene riparametrato in 758,00 €/mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo popolare	mq. 138,62	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 138,62				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 758,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,40
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,80
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 758,00 *	1,00	* 0,40	* 0,80	* 138,62	= € 33.623,67
VALORE DEFINITO					€ 33.623,67
VALORE ARROTONDATO					€ 33.625,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 33.625,00 (trentatré mila seicento venticinque/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: **€ 5.043,75**
- 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: **€ 2.500,00**

➤ **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in € 25.081,25 (venticinque mila ottantuno /25 euro)**

Pavia 15/07/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO 12/2003
Cod. Fisc. 01512180134
Part. IVA 01512180134