



Oggetto : della relazione è l'immobile residenziale sito in Comune di Casorate Primo (PV) via Vittorio Emanuele II,38

## 1 – Premessa

Il sottoscritto LUPI Geom. Luca, cf. LPULCU75D12A741X iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia, matricola 3620, con studio professionale in Stradella (PV) Piazza Meriggi, 2 a seguito dell'accettazione d'incarico conferita dal Liquidatore della procedura di Liquidazione controllata Dott.ssa Orlandi Maila, rivolto a determinare il più probabile valore in regime di libero mercato alla data odierna dell'unità immobiliare di cui in oggetto.

Lo scrivente, alla luce del sopralluogo effettuato in data 23/02/2024 e degli accertamenti tecnici successivamente esperiti, dopo aver effettuato le opportune indagini anche del mercato locale, espone quanto emerge dal proprio operato.

## 2 – Descrizione sommaria dell'Edificio

### **Ubicazione**

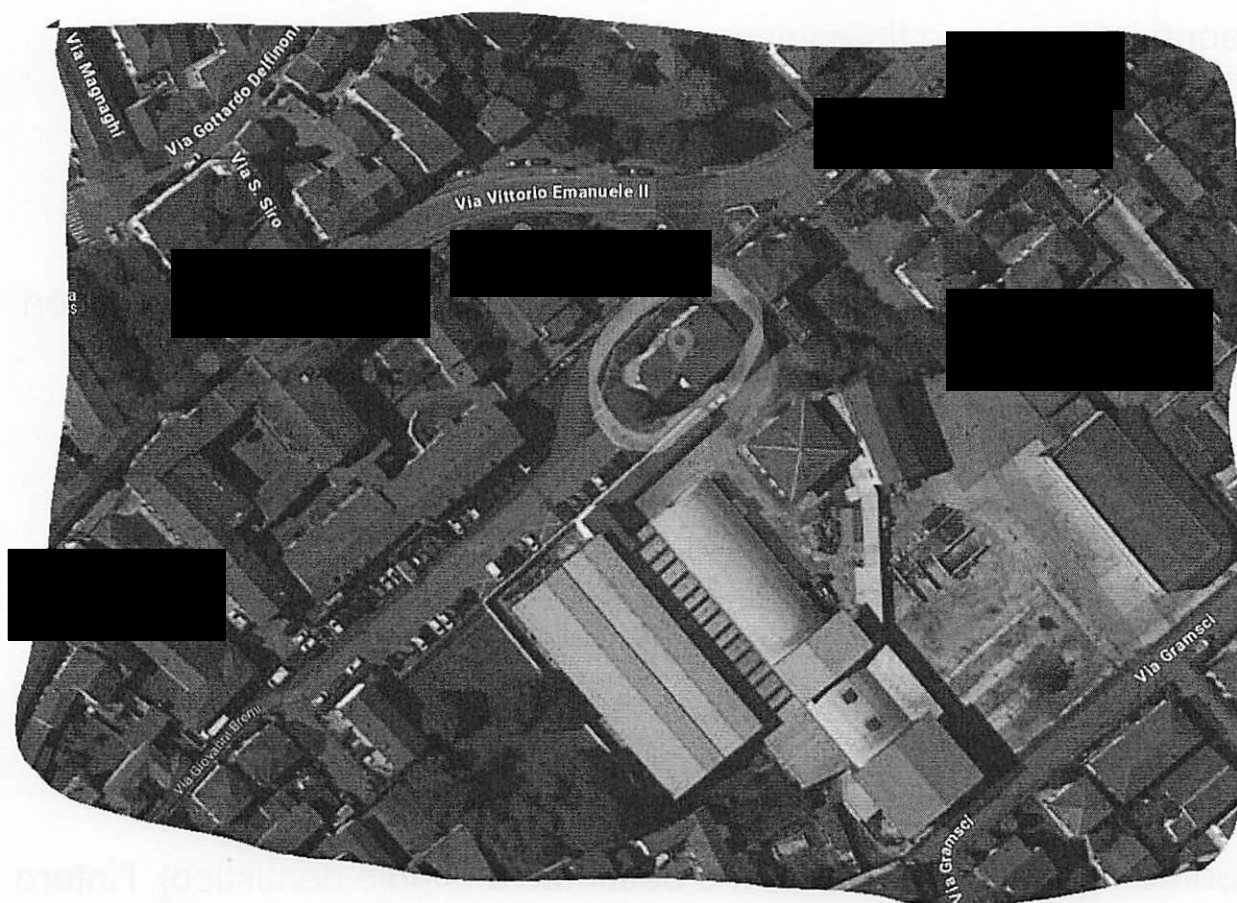
L'edificio è sito in Comune di Casorate Primo (PV) via Vittorio Emanuele II, 38, trattasi di un complesso destinato ad attività quali studio professionale, studio dentistico e residenziale oltre a locali accessori edificato verso la fine degli anni '70.

L'immobile oggetto di stima è uno studio dentistico individuato al piano primo del fabbricato con locali cantinati a piano seminterrato.

Il bene è localizzato nella zona centrale del centro abitato, nello stesso stabile si trova uno studio notarile, nelle vicinanze si trova una nota azienda operante sulla produzione e manutenzione di macchinari agricoli, un magazzino edile.

Viabilità principale Strada Provinciale SP11, SP33, SP163, SP50.

Centri abitati di rilevanza nelle vicinanze Motta Visconti 1.5 km, Binasco 5.7 km.



### Caratteristiche

L'intero fabbricato è identificabile come (palazzina) ed è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare a pianta rettangolare libero sui quattro lati, sviluppato su n. 3 piani fuori terra, e n.1 piano seminterrato edificata alla fine degli anni '70 è composto da una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio, balconi in aggetto di c.a. con parapetti in ferro stampato, gli sporti di gronda sono anch'essi in c.a., manto di copertura in tegole di cemento e lattonerie in lamiera preverniciata, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I tavolati divisori interni sono in tavolato di laterizio con finitura a intonaco a civile.

Serramenti interni in legno con doppio vetro e oscuranti esterni con avvolgibili in pvc con cassonetti non isolati.

I solai interpiano orizzontali sono in latero-cemento con finitura a intonaco a civile, il solaio di copertura inclinato è in latero-cemento.

La scala interna di comunicazione dei ai vari livelli è in c.a. rivestita con marmo, non è presente impianto di risalita (ascensore).

L'intero piano rialzato è destinato a uffici (notaio), l'intero piano primo oggetto di valutazione è destinato a (studio dentistico), l'intero piano secondo a destinazione residenziale.

Il piano seminterrato della palazzina è destinato a locali accessori di proprietà esclusiva al servizio delle unità immobiliari fuori terra.

Sono identificati come beni comuni alle varie proprietà: un contatore della luce al servizio della illuminazione del vano scala, l'apertura elettrificata del portoncino d'ingresso e del cancelletto pedonale ove è collocato anche il citofono; è presente inoltre un passo carraio oltre ad aree esterne identificabili in verde condominiale e area cortilizia; non vi è Amministratore pro tempore, ma le spese vengono arbitrariamente gestite fra le proprietà.

### 3 – Descrizione sommaria delle unità immobiliari

#### **Caratteristiche e consistenza**

L'unità immobiliare considerata e meglio rappresentata sulla allegata planimetria catastali (Allegato A) è così costituita:

#### **Studio dentistico**

*Piano Primo* composto da ampio ingresso, reception, bagno cieco, studio privato, sala radiografie, disimpegno, sala d'attesa, n. 5 ambulatori con ampio disimpegno, n.1 bagno per disabili, sala riordino, vano tecnico per alloggiamento impianto di climatizzazione estiva con accesso dal balcone del locale studio, n.4 balconi praticabili.

*Piano Seminterrato* composto da n. 1 disimpegno, n.3 cantine, n.1 centrale termica con accesso solo pedonale dal vano scala.

Il tutto per una superficie utile pari a mq.167,68 corrispondente a una superficie commerciale comprensiva di tutte le murature di mq.192,83 e altezza interna di mt. 2,70 (con presenza di

controsoffittatura per alloggiamento di impianto canalizzato di riscaldamento/raffrescamento e corpi illuminanti ad altezza di mt. 2,20 per l'intera superficie).

-Sup. principale

Mq.  $192,83 \times 1,00 =$  mq. 192,83

-Sup. balconi

Mq.  $35,94 \times 0,25 =$  mq. 8,98

Piano Seminterrato con altezza interna pari a ml 2,06

-Sup. cantinato

Mq.  $51,00 \times 0,25 =$  mq. 12,75

***Totale sup.commerciale= mq. 214,56***

### **Dotazioni impiantistiche**

#### **Studio dentistico**

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

-impianto di climatizzazione invernale costituito da caldaia termo autonoma alimentata a gas naturale per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento; è presente un cronotermostato ambiente.

-impianto di climatizzazione estivo con pompa di calore elettrica costituito da unità esterne e unità interne con sistema canalizzato.

-Antenna tv, citofono e apriporta elettrico.

-Impianto elettrico a norma di legge

### Cantinato

Impianto elettrico

### Condizioni e stato di conservazione

L'intera proprietà, costituita da studio dentistico e locali cantinati allo stato attuale è **occupato** dalla società [REDACTED] P.IVA [REDACTED] (di proprietà per la quota di 1/6 dalla stessa eseguita Sig.ra [REDACTED]) e si trova in **buone** condizioni conservative.

### 4 – Dati Catastali

L' unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati N.C.E.U. della Provincia di Pavia – Comune di Casorate Primo in capo a :

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/6

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/6

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 4/6

Come indicato sulle visure catastali con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Studio dentistico:

Indirizzo : Via VIA VITTORIO EMANUELE II n. 38 Piano S1-1

Foglio 4 Particella 2370 Subalterno 8 Categoria A/10, classe U

Consistenza 10 vani

Rendita Catastale €. 2.401,52 Sup.Totale 212 mq Totale escluse aree scoperte 212 mq.

### **Regolarità catastale**

Dal confronto fra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate agli atti del "Catasto Fabbricati" Prot. n. PV0057436 del 22/04/2016 si riscontra la non conformità (dichiarazioni sulla esposizione delle altezze interne)

### **Provenienza**

Studio dentistico

-1. VARIAZIONE del 24/04/1995 in atti dal 13/06/1995

FUSIONE, VAR SPAZI INTERNI, ACCERTAMENTO E

CLASSAMENTO (n. 338.1/1995)

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]



dal 24/04/1995 al 03/04/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 24/04/1995 al 03/04/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. del 03/04/2006 Pratica n. PV0056121 in atti dal

03/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15583.6/2006)

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 03/04/2006 al 11/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 03/04/2006 al 11/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2009 - UU Sede ABBIATEGRASSO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 748 registrato in data 06/12/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 933.1/2011 - Pratica n. PV0030033 in atti dal 28/01/2011

1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]  
dal 11/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 3)

2. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]  
dal 11/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 3)

3. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 11/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 3)

## 5 – Riferimenti Urbanistici

Piano di Governo del Territorio Ambiti del Territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione – Ambiti dell'edificio prevalentemente residenziali e funzioni compatibili Art. 46 PdR.

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La zona non risulta sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04.

**Ispezione ipocatastale**

**-TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2011 - Registro Particolare  
7214 Registro Generale 11784**

**Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 748/9990 del  
06/12/2010**

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE**

**Immobili siti in BESATE(MI), CASORATE PRIMO(PV)**

**Nota disponibile in formato elettronico**

**-TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2016 - Registro Particolare  
6928 Registro Generale 10814**

**Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI Repertorio 13485/6925 del  
21/06/2016**

**ATTO TRA VIVI - ACCORDO CONTEN IN CONVENZIONE DI  
NEGOZIAZ. ASSISTITA ED ACCORDO DI  
MEDIAZIONE DI TRASF DI QUOTA IMM.**

**Immobili siti in BESATE(MI)**

**-TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2023 - Registro Particolare  
14505 Registro Generale 21052**

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 148/2022 del  
02/12/2022**

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE  
CONTROLLATA

Immobili siti in BESATE(MI), CASORATE PRIMO(PV)

Nota disponibile in formato elettronico

7 – Titoli Edilizi

Studio dentistico

Concessione edilizia n. 44/78 del 30/06/1978 e 01/08/1978  
(costruzione di una palazzina destinata in via definitiva ad attività  
commerciali e direzionali ed a civile abitazione);

Agibilità riferimento pratica edilizia n.44/78 Prot.n.5809 del  
26/11/1981;

Autorizzazione edilizia Prot.n.9329 del 24/11/1994 per  
trasformazione di una porta basculante in finestra;

Attività edilizia libera comma b) art.6 DPR 380/2001 Prot.n.2946 del  
15/03/2004 per l'eliminazione delle barriere architettoniche di un  
bagno.

8 – Abusi Edilizi

Studio dentistico

Dal confronto tra i titoli autorizzativi depositati presso il Comune di  
Casorate Primo e la scheda catastale depositata all' Ufficio del  
Territorio di Pavia, emerge una difformità nell'altezza interna del

piano primo indicata in ml. 2,70 e a seguito di verifica in loco pari a ml. 2,20 per la materializzazione di controsoffittatura per l'intera superficie (**Abuso edilizio non sanabile**) in quanto compromette l'agibilità dell'immobile per il non raggiungimento delle altezze minime come da regolamento edilizio e da regolamento d'igiene.

Deve obbligatoriamente essere ripristinata la situazione autorizzata per mantenere la stessa destinazione d'uso.

Nei locali cantinati, se pur vengono riportati nei titoli autorizzativi e catastali indicazioni con altezze pari a ml. 2,20 sono stati rilevate altezze pari a ml. 2,06; tali misurazioni non compromettono la destinazione d'uso dei locali, pertanto (**difformità sanabile**) con la presentazione di aggiornamento cartografico al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia.

## 9 – Classificazione Energetica

L'immobile risulta censito al catasto energetico Regione Lombardia, certificato ancora in corso di validità, Codice Identificativo Prot.18034-000065/16 registrato il 28/04/2016, corrispondente a classe energetica E 429,66 Kwh/mqa.

## 10 – Stima

### Premesse

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadro ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo

sintetico – comparativo, che condurrà ad un valore unitario al metro quadro.

Questa stima adotta come parametro la superficie “commerciale” delle unità immobiliari (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino a uno spessore massimo di 40 cm) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze.

Il valore unitario è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore quali Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate); F.I.M.A.A.; Borsino Immobiliare.

## 11 – Valutazione

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra citate, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate, nonché tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e di tutto ciò che caratterizza il rapporto tra domanda e offerta nello specifico della zona di seguito i parametri estrapolati da:

-Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore unitario compreso tra:

€/mq. 1100,00/1450,00

-F.I.M.A.A.: nuovo/ristrutturato valore unitario compreso tra:

€/mq. 1050,00/750,00

-Borsino Immobiliare: valore medio €/mq. 1186,50

In considerazione delle superfetazioni non sanabili con obbligo di ripristino dei luoghi allo stato autorizzato sarà applicato un ribasso del 20%.

E' stato riscontrato un prezzo medio di mercato attribuibile all'intera unità, espresso al metro quadrato pari a €. 809,70.

Sulla base degli aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei comparabili considerati (ubicazione, accesso, posizione, visuale, dotazioni, stato di conservazione ecc.) ottenuti mediante l'applicazione dei relativi prezzi marginali in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima delle unità immobiliari in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato delle unità immobiliari.



In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K_e \times K_j$  dove

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile al metro quadro

$P_n$  = Prezzo unitario noto e riferito ad aree simili

$K_e$  = Coefficiente riferito a fattori intrinseci

$K_j$  = Coefficiente riferito ai fattori estrinseci

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato degli immobili edificabili ubicati nella zona è così determinato:

$\text{€/mq.}809,70 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq.}809,70$

12 – Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra stimato, tenendo in considerazione i dati metrici riportati, ne consegue che il più probabile valore a corpo dell' unità immobiliare a destinazione studio dentistico e relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, viene valutato a corpo in:

Studio dentistico

Mq. 214,56 x € 809,70 = **€.173.729,23**

12 – Considerazioni finali

-Spese tecniche di Aggiornamento catastale quantificabili in €.

**350,00**

-Spese per opere edili e impiantistiche per ripristino stato dei luoghi al fine di garantire l'Agibilità dello Studio dentistico quantificabili in €.

**22.500,00**

13 – Prezzo base d'asta

Valore degli immobili a corpo, al netto delle decurtazioni applicate e nello stato di fatto in cui si trovano, determina un valore arrotondato:

**€.150.879,00** (Euro Centocinquantamilaottocentosettantanove/00)

Valore della quota di proprietà 1/6 **€. 25.146,50**

(Euro Venticinquemilacentoquarantasei/50)

Tanto si riferisce, redatta in maniera conforme alla realtà a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Fanno parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito riportati:

Allegato A- Planimetrie catastali

Allegato B – Documentazione fotografica