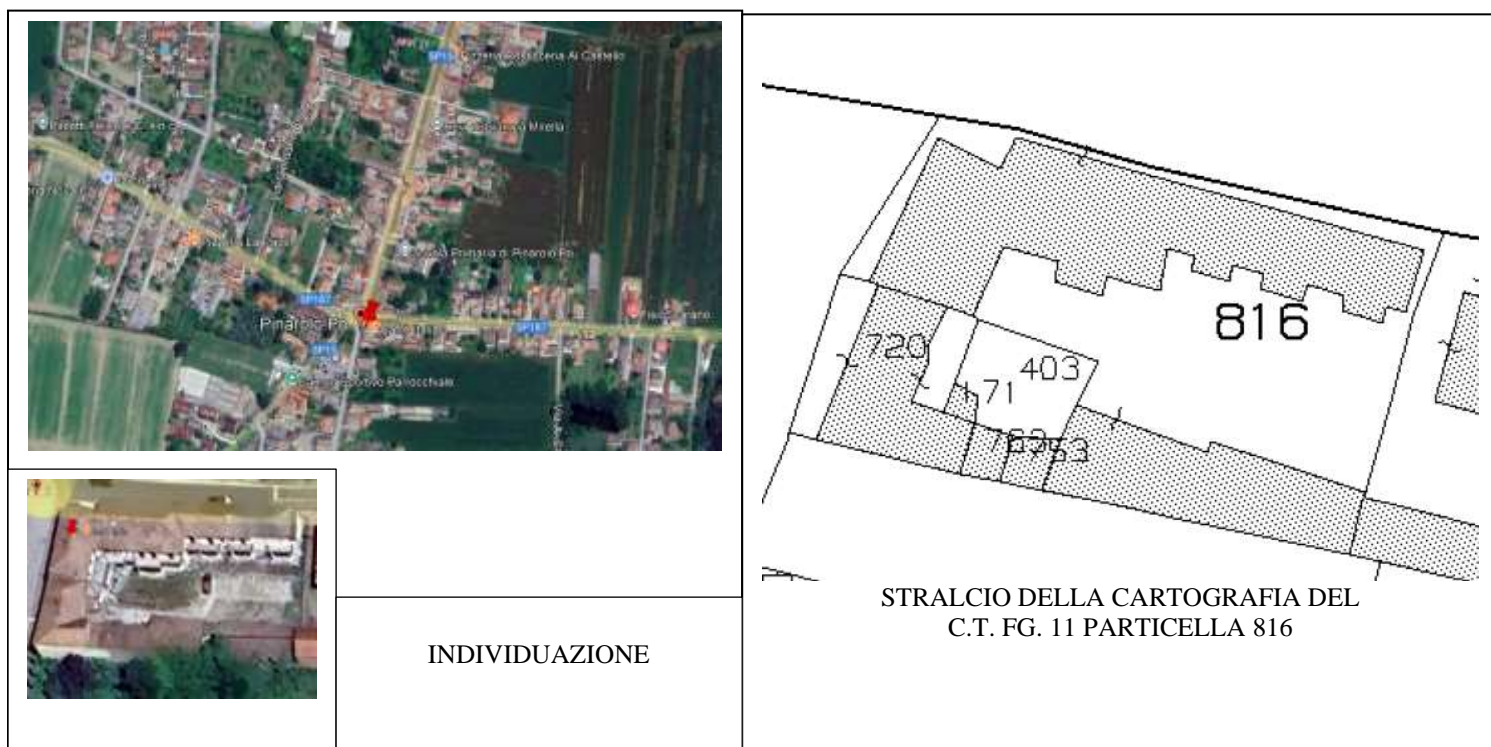


Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

## LOTTO 1 RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Fabrizio Montini iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Pavia al n. 3383 con studio in Pavia in via Paolo Gorini civ. 10 in qualità di tecnico è stato incaricato dalla dott.ssa Silvia Tavernini, quale Liquidatore nella procedura di Liquidazione del Patrimonio del sig. \_\_\_\_\_, di redigere la presente relazione tecnica estimativa relativamente agli immobili di proprietà del medesimo ubicati nel Comune di Pinarolo Po che costituiscono il Lotto 1

### IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI PINAROLO PO



### Lotto 1

Composto dalle u.i. identificate con la particella 816 sub. 5 (bar censito con la categoria C/1), sub. 6 (locale di deposito C/2) e posti auto scoperti identificati con i subalterni 34, 35.

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

## **NEGOZIO - BAR**

Unità immobiliare a destinazione ordinaria avente la destinazione negozio- bar, ubicata in Comune di Pinarolo Po angolo tra le vie Desiderio Bosio civ. 1 e Angelo Cazzola civ. 2, identificata al Catasto

Fabbricati come segue:

**Comune:** Pinarolo Po

**Foglio:** 11

**Particella:** 816

**Subalterno:** 5

**Categoria:** C/1 (negozio-bar)

**Classe:** 1

**Consistenza:** 124

**Superficie catastale:** 185 mq.

**Rendita catastale:** €. 1.223,18



## **Coerenze in forza sia della cartografia di C.T. che dell'elaborato planimetrico di C.F. in senso orario:**

**Nord:** Particella 816 sub.44 (bene comune non censibile marciapiede) salto sporgente la via Angelo Cazzola

**Est:** in senso orario u.i. 816 sub. 9 salto rientrante sub. 6

**Sud:** Androne carraio part.720

**Ovest:** Via Desiderio Bosio

Detta u.i. è così composta:

### **Piano terra**

Bar- saletta – disimpegno - cucina- una saletta per gioco, sala con biliardo, disimpegno antibagno, w.c., vano scala che permette l'accesso al civ. 1 di via Desiderio Bosio ed al piano interrato ove è presente la cantina.

### **Piano primo sotto strada**

Cantina.

L'accesso principale avviene nell'intersezione dalle vie Angelo Cazzola e Desiderio Bosio, si transita sul marciapiede identificato con la particella 816 sub. 44 (bene comune non censibile) e si sale una modestissima scala composta da due pedate, mentre l'altro accesso avviene al civ. 1 della via Desiderio Bosio come peraltro dal civ. 3 della medesima via, si percorre l'androne pedonale e carraio (part.720), una porzione della particella 403 di proprietà di terzi gravata da servitù di passaggio a favore dell'allora particella 402 (ex 843) oggi 816 sino a giungere al b.c.n.c. 816 sub.42 per poi transitare sul b.c.n.c. sub. 43.

Al momento del sopralluogo presso l'u.i. è stato riscontrato che

- è oggetto di locazione contratto Cod.Id. TPQ17T003080000XF Agenzia delle Entrate di Voghera registrato il 30-11-2017 ufficio TPQ serie 3T numero 3080 durata del contratto dal 01-11-2017 al 31-10-2023 durata 6+6
- internamente lo stato di manutenzione era buono.

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

## LOCALE DI DEPOSITO

Unità immobiliare a destinazione ordinaria avente la destinazione locale di deposito in Comune di Pinarolo Po in via Desiderio Bosio civ. 3 identificata al Catasto Fabbricati come segue:

**Comune:** Pinarolo Po

**Foglio:** 11

**Particella:** 816

**Subalterno:** 6

**Categoria:** C/2 (locale di deposito)

**Classe:** U

**Consistenza:** 25 mq.

**Superficie catastale:** 30 mq.

**Rendita catastale:** €. 24,53



## Coerenze in forza sia della cartografia di C.T. che dell'elaborato planimetrico di C.F. in senso orario:

**Nord:** u.i. 816 sub.5

**Est:** u.i. 816 sub.9

**Sud:** 816 sub. 43 b.c.n.c.

**Ovest:** u.i. 816 sub.5

Collocata al piano terra.

L'accesso avviene dal civ. 3 della via Desiderio Bosio, si percorre l'androne pedonale e carraio (part.720), una porzione della particella 403 di proprietà di terzi gravata da servitù di passaggio a favore dell'allora particella 402 (ex 843) oggi 816 sino a giungere al b.c.n.c. 816 sub.42 per poi transitare sul b.c.n.c. sub. 43. Le condizioni internamente sono al rustico privo di impianti, pavimentazione e serramenti, nonché intonaco ammalorato, come peraltro la pitturazione e sono presenti delle reti fognarie.

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

## **POSTO AUTO SCOPERTO**

Unità immobiliare a destinazione ordinaria avente la destinazione posto auto scoperto in Comune di Pinarolo Po in via Desiderio Bosio civ. 3 identificata al Catasto Fabbricati come segue:

**Comune:** Pinarolo Po

**Foglio:** 11

**Particella:** 816

**Subalterno:** 34

**Categoria:** C/6 (autorimessa/posto auto)

**Classe:** 1

**Consistenza:** 13 mq.

**Superficie catastale:** 13 mq.

**Rendita catastale:** €. 26,18



## **Coerenze in forza sia della cartografia di C.T. che dell'elaborato planimetrico di C.F. in senso orario:**

**Nord:** u.i. 816 sub.44 (b.c.n.c.)

**Est:** u.i. 816 sub.35

**Sud:** u.i. 816 sub.44 (b.c.n.c.)

**Ovest:** u.i. 816 sub.44 (b.c.n.c.)

Collocata al piano terra.

L'accesso avviene dapprima percorrendo un androne carraio e pedonale prospiciente la via Desiderio Bosio civ. 3 (part. 720) per poi transitare sulla particella 403 e sul sedime quale bene comune non censibile sub.44 alle sole u.i. della particella 816 sino a giungere al già menzionato posto auto.

È presente una pavimentazione in cemento in condizioni mediocri. Si precisa che al limite della particella 403 è presente un'asta motorizzata non funzionante al momento del sopralluogo, quale elemento divisorio tra detta particella e il sedime 816 sub.44.

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

## POSTO AUTO SCOPERTO

Unità immobiliare a destinazione ordinaria avente la destinazione posto auto scoperto in Comune di Pinarolo Po in via Desiderio Bosio civ. 3 identificata al Catasto Fabbricati come segue:

**Comune:** Pinarolo Po

**Foglio:** 11

**Particella:** 816

**Subalterno:** 35

**Categoria:** C/6 (autorimessa/posto auto)

**Classe:** 1

**Consistenza:** 13 mq.

**Superficie catastale:** 13 mq.

**Rendita catastale:** €. 26,18



## Coerenze in forza sia della cartografia di C.T. che dell'elaborato planimetrico di C.F. in senso orario:

**Nord:** u.i. 816 sub.44 (b.c.n.c.)

**Est:** u.i. 816 sub.36

**Sud:** u.i. 816 sub.44 (b.c.n.c.)

**Ovest:** u.i. 816 sub.34

Collocata al piano terra.

L'accesso avviene dapprima percorrendo un androne carraio e pedonale prospiciente la via Desiderio Bosio civ. 3 (part. 720) per poi transitare sulla particella 403 e sul sedime quale bene comune non censibile sub.44 alle sole u.i. della particella 816 sino a giungere al già menzionato posto auto.

È presente una pavimentazione in cemento in condizioni mediocri. Si precisa che al limite della particella 403 è presente un'asta motorizzata non funzionante al momento del sopralluogo, quale elemento divisorio tra detta particella e il sedime 816 sub.44.

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

## **Millesimi di Parti Comuni.**

Non sono stati rinvenuti, pertanto si consiglia che al momento della vendita dell'intero complesso immobiliare dovrà essere nominato un amministratore di condominio, il quale dovrà redigere le apposite tabelle millesimali.

Inoltre, a favore delle u.i. 816 sub.5 e 6 vi è il bene comune non censibile sub. 43 quale passaggio pedonale comune solo alle già menzionate u.i. caratterizzato da una porzione in salita e una porzione in piano.

Mentre il bene comune non censibile identificato con la particella 816 sub. 42 costituisce il passaggio pedonale comune alle u.i. 816 sub. 3, 4, 5, 6.

## **Formazione di uno o più lotti.**

Data la situazione oggettiva delle u.i., è giustificato porle in vendita in un unico lotto

## **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI**

U.i. ubicate in Comune di Pinarolo Po

Caratteristiche della zona: centrale

- A circa 50 m. vi è il municipio,
- A circa 180 m. vi è la chiesa parrocchiale.

## **STATO DI POSSESSO**

Il bar è oggetto di contratto di locazione Cod.Id.TPQ17T003080000XF Agenzia delle Entrate di Voghera registrato il 30-11-2017 ufficio TPQ serie 3T numero 3080 durata del contratto dal 01-11-2017 al 31-10-2023 durata 6+6.

Il locale di deposito è in stato di abbandono.

I due posti auto scoperti sono liberi.

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

**FORMALITÀ DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**“IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE”** iscritta a Voghera il

**Favore:**

**Contro:**

**Importo capitale:** €. 163.000,00

**Importo totale:** €. 244.500,00

Quota intera di proprietà sulle u.i. identificate al C.F. in Comune di

---

**“IPOTECA GIUDIZIALE”** iscritta a Voghera

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà sulle u.i. identificate al C.F. in Comune

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

---

*Annotazioni*

**“ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO”** trascritta il

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà su vari immobili e fra questi gli immobili meglio identificati al C.F.

**“IPOTECA GIUDIZIALE”** iscritta a Voghera

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

**Favore:**

**Contro:**



Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

---

Quota intera di proprietà sulle u.i. identificate al C.F.

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta a Voghera

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà sulle u.i. identificate

Quota di proprietà

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

*Annotazioni*

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta a Voghera il

**Favore:**

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

---

**Contro:**

**Debitore non datore di ipoteca**

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

Quota intera di proprietà sulle u.i.

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta a Voghera

**Favore:**

**Contro:**

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

Quota intera di proprietà

**Annotazioni**

---

**PIGNORAMENTO**

**ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

---

**ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto

**ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a

---

**ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a Voghera

## **Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale**

Lo scrivente ha effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Pinarolo Po e per le u.i. del presente lotto sono state rinvenute solo le seguenti pratiche edilizie, si precisa che non è stato rinvenuto il primo titolo edilizio che ha permesso l'edificazione:

05-04-1997 Concessione Edilizia pratica edilizia n. "Sistemazione porta cantina e tettoia  
ampliamento bar"

16-04-1997 Denuncia di inizio lavori

03-09-1997 Denuncia di fine dei lavori

16-09-1997 Certificato di agibilità n.

23-06-1997 n. 86 AUTORIZZAZIONE SANITARIA

01-04-1998 Concessione edilizia pratica edilizia n° "Ristrutturazione Fabbricato,  
ampliamento locali abitazione bar", corredata da relazione tecnica,

06-04-1998 Denuncia di inizio lavori ma non è stata rinvenuta la denuncia di fine  
dei lavori.

Negli elaborati grafici si riscontra la chiusura di un portico ove attualmente è  
presente l'u. i sub. 6 che nel progetto doveva divenire una saletta.

18-05-2007 prot. 2162 Denuncia di inizio attività per l'intervento di "Formazione o costruzione di

box cantine e muretto cinta”, negli elaborati grafici progettuali viene anche rappresentata la creazione di otto posti auto scoperti (come è in loco), quattro autorimesse e due cantine (in loco invece sono state realizzate cinque autorimesse prive di variante in corso d’opera). Inoltre, in detti elaborati non si evince la formazione del muro di recinzione di divisione tra l’area comune (sub. 44 b.c.n.c.) e l’area comune (sub.43 b.c.n.c.) alle sole u.i. sub. 5 e sub. 6.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali e tra quest’ultimi si riscontra quanto segue:

## **816 sub. 5 e 6**

- 1) Dalla comparazione tra gli elaborati progettuali parti integranti della C.E. 1997 e quelli della C.E. 1998 si riscontra che in quest’ultimi nella saletta comunicante con il bar non è presente la porta d’accesso prospiciente la via Cazzola, ma non è stato rinvenuta la variante che abbia autorizzato la chiusura di detta porta.
- 2) Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali sopracitati si riscontra che in loco la cucina è stata parzialmente ampliata inglobando una porzione del vano attiguo “Sala” e quest’ultimo si è ridotto ulteriormente per la realizzazione di un disimpegno atto ad accedere nel servizio igienico. Si evidenzia che sono state effettuate le relative aperture di accesso ma di tutto ciò non è stato rinvenuto il titolo edilizio che abbia permesso tali modifiche, come peraltro un aggiornamento del certificato di agibilità e l’autorizzazione sanitaria. Infine, nel vano identificato come “Sala” si riscontra che è stata murata una finestra.
- 3) L’odierna u.i. sub.6 che progettualmente doveva divenire una saletta ma attualmente è un locale di deposito privo di pavimentazione, di infissi, e sono presenti delle reti fognarie.

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha presentato la denuncia di variazione al C.F. presso l’Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio mediante procedura “DOCFA” corredata dalla planimetria corrispondente allo stato dei luoghi quale risultato delle misurazioni effettuate.

## **816 sub. 34 e 35**

I presenti posti auto sono stati realizzati sulle particelle 21 e 113 di C.T. che sono state oggetto del Tipo Mappale del **19-04-2024** pratica n. PV0068340 ove è stata fusa con la particella 816 e successivamente quest’ultima ha accorpato anche le particelle 842,842, porzione della particella 753 in forza del Tipo

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

Mappale e Frazionamento del **29-07-2024** pratica n. PV0128986 e PV0128985, è stata fusa la particella 843 (poiché porzione del posto auto sub. 34 insiste in detta particella) porzione della particella 753, e 842 nella particella 816 e in data 02-09-2024 al prot. PV0156459 è stata depositata la denuncia di variazione al C.F. mediante la quale sono state censite una serie di u.i. e tra queste gli otto posti auto scoperti.

Dalla comparazione con l'elaborato grafico progettuale non risultano difformità.

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

- 1) incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per redigere una pratica edilizia in sanatoria in forza delle discordanze sopra illustrate, nonché richiedere una nuova agibilità ed una nuova autorizzazione sanitaria.
- 2) Incaricare una ditta che verifichi ed eventualmente adegui alla normativa vigente l'impianto elettrico.
- 3) Incaricare una ditta edile in merito all'umidità presente nel muro di divisione con l'u.i. sub.9 che si manifesta in occasione degli eventi meteorologici di carattere piovoso si dovrà effettuare un'indagine alla ricerca e riparazione al fine di eliminare la problematica.
- 4) Incaricare una ditta che verifichi ed eventualmente adegui alla normativa vigente l'impianto gas, riscaldamento che è autonomo e l'impianto di condizionamento.
- 5) Unitamente al potenziale acquirente dell'appartamento sovrastante si dovrà incaricare una ditta edile per accedere al manto di copertura per verificare se sottostante ai coppi vi siano delle lastre in eternit e se sono presenti devono essere oggetto di smaltimento, nonché una ricorso completa dei coppi con la sostituzione/fornitura di alcuni visto che a seguito di eventi meteorologici sono stati danneggiati e divelti.
- 6) Verificare le canne fumarie.
- 7) Incaricare una ditta per la sistemazione della pavimentazione dei posti auto e detta spesa dovrà essere ripartita con i futuri proprietari degli altri posti auto.

In forza dell'atto di "Costituzione di diritti reali a titolo gratuito" stipulato dal Notaio in data                    rep. n.                    trascritto a Voghera il                    pres. n.                    registro particolare n.                    , registro generale n.                    , la particella 403 di altra proprietà veniva gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio e servitù per l'allacciamento alle forniture primarie (acqua, luce, gas, telefono, fognature ecc.) a favore della particella ex 402 poi ex 843 oggi 816.

Il bene comune non censibile identificato con la particella 816 sub. 42, 43 al C.F. antecedente alla denuncia di variazione per frazionamento e fusione prot.                    non sono altro che una porzione della superficie della particella C.T. 843 ex 402 C.T...

Il bene comune non censibile identificato con la particella 816 sub. 44 al C.F. antecedente alla denuncia di variazione per frazionamento e fusione prot.                    non sono altro che una porzione della superficie della particella C.T. 843 ex 402 C.T...







## PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

### Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

- 05-04-1997 Concessione Edilizia pratica edilizia n. "Sistemazione porta cantina e tettoia  
ampliamento bar"  
16-04-1997 Denuncia di inizio lavori  
03-09-1997 Denuncia di fine dei lavori  
16-09-1997 Certificato di agibilità n.  
23-06-1997 n. 86 AUTORIZZAZIONE SANITARIA
- 01-04-1998 Concessione edilizia pratica edilizia n° "Ristrutturazione Fabbricato,  
ampliamento locali abitazione bar", corredata da relazione tecnica,  
06-04-1998 Denuncia di inizio lavori ma non è stata rinvenuta la denuncia di fine  
dei lavori.  
Negli elaborati grafici si riscontra la chiusura di un portico ove attualmente è  
presente l'u. i sub. 6 che nel progetto doveva divenire una saletta.
- 18-05-2007 prot. 2162 Denuncia di inizio attività per l'intervento di "Formazione o costruzione di  
box cantine e muretto cinta" negli elaborati grafici progettuali viene anche  
rappresentata la creazione di otto posti auto scoperti (come è in loco), quattro  
autorimesse e due cantine (in loco invece sono state realizzate cinque autorimesse  
prive di variante in corso d'opera). Inoltre, in detti elaborati non si evince la  
formazione del muro di recinzione di divisione tra l'area comune (sub. 43 b.c.n.c.)  
e l'area comune (sub.42 b.c.n.c.) alle sole u.i. sub.5 e sub. 6.

## **Pratiche catastali**

## **Catasto Terreni**

### **Particella 816**

- **29-07-2024** Tipo Mappale pratica n. PV0128985 ove le particelle Foglio 11 Particella 842; foglio 11 particella 843; foglio 11 particella 864 sono state soppresse e fuse nella particella 816
- **19-04-2024** Tipo Mappale pratica n. PV0068340 ove le particelle foglio 11 particella 21; foglio 11 particella 22; foglio 11 particella 113; foglio 11 particella 170; foglio 11 particella 742; foglio 11 particella 762; foglio 11 particella 839; foglio 11 particella 840; foglio 11 particella 841, 844 sono state soppresse e fuse nella particella 816 ed è avvenuto l'inserimento nella cartografia del fabbricato ove sono presenti delle cantine (censite al C.F. dal sub. 18 al 25 ed il b.c.n.c. sub.29) e la sagoma del fabbricato ove sono presenti n. 5 autorimesse.
- **22-11-2017** Tipo Mappale pratica n. PV0127611 mediante il quale sono state soppresse le particelle 169, 402, modificando e generando le seguenti particelle: Foglio 11 Particella 21; Foglio 11 Particella 22; Foglio 11 Particella 762; Foglio 11 Particella 839; Foglio 11 Particella 840; Foglio 11 Particella 841; Foglio 11 Particella 842; Foglio 11 Particella 843; Foglio 11 Particella 844
- **22-09-2006** Variazione identificativi per allineamento mappe pratica n. PV0161551 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19543.1/2006) mediante il quale la particella 114 è divenuta 742 che corrispondeva all'u.i. al C.F. 212
- **25-09-2006** Variazione identificativi per allineamento mappe pratica n. PV0162366 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19683.1/2006) mediante il quale la particella 119 è divenuta 762 che corrispondeva all'u.i. al C.F. 112
- **06-11-1997** Tipo di Frazionamento (n.2669.1/1997) ove venne frazionata la particella 51 generando le particelle 402 e 403.
- **10-05-1990** Tipo Mappale pratica n. 323838 in atti dal 20/12/2001 che interessava la particella 114
- **02-02-1988** Tipo Mappale pratica n. 323658 in atti dal 20/12/2001 (n. 7145.1/1988) che interessava le particelle 119 e 125 di C.T. del foglio 11

- **16-12-1977** Variazione d'ufficio in atti del 29-01-1982 (n.17777) particella 114

## **Catasto Fabbricati**

### **U.i. 816 sub. 5 e sub.6**

27/07/2024 Denuncia di variazione della Pratica n. PV0128838 in atti dal 29/07/2024 Protocollo nsd n.entrata.agev-st1.registro ufficiale.3357874.27/07/2024 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 128838.1/2024) mediante la quale sono state soppresse le u.i. Foglio 11 Particella 21 Subalterno 6; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 9; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 10; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 11; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 12; Foglio 11 Particella 116 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 742 ; Foglio 11 Particella 762 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 762 Subalterno 6; Foglio 11 Particella 762 Subalterno 7; Foglio 11 Particella 762 Subalterno 8; Foglio 11 Particella 816 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 816 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 840 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 840 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 841 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 841 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 844 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 844 Subalterno 2;

#### Ex u.i. 21 sub. 6

28/11/2023 Variazione toponomastica Pratica n. PV0083455 in atti dal 28/11/2023 variazione di toponomastica (n. 83455.1/2023)

29/11/2017 Variazione Pratica n. PV0131110 in atti dal 30/11/2017 ampliamento-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 28825.1/2017) ove venivano interessate le u.i. foglio 11 particella 21 subalterno 3; Foglio 11 Particella 21 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 21 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 6; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 7; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 8; Foglio 11 Particella 753 Subalterno 8; Foglio 11 Particella 753 Subalterno 9;

Ex u.i. 22 sub. 9 – sub.10 graffato con la particella 844 sub.1 -sub 11 graffato 844 sub.2 – sub.12

30/11/2018 Variazione toponomastica pratica n. pv0091051 in atti dal 30/11/2018 variazione di toponomastica (n. 24151.1/2018)

29/11/2017 Variazione Pratica n. PV0131110 in atti dal 30/11/2017 ampliamento-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 28825.1/2017) ove venivano interessate le u.i. foglio 11 particella 21 subalterno 3; foglio 11 Particella 21 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 21 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 6; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 7; Foglio 11 Particella 22 Subalterno 8; Foglio 11 Particella 753 Subalterno 8; Foglio 11 Particella 753 Subalterno 9;

Ex u.i. 116 sub.1 graffato con la particella 816 sub.2

09-11-2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.

26-11-2014 Variazione - Pratica n. PV0193871 in atti dal 26/11/2014 bonifica identificativo catastale (n.115480.1/2014) mediante la quale l'u.i. 113 sub 2

graffato con la particella 1161 sub.1 è stato modificato l'identificativo ovvero u.i. 116 sub.1 graffato con la particella 816 sub.2.

14-02-2011 Variazione toponomastica - pratica n. pv0076875 in atti dal 14/02/2011 variazione di toponomastica (n. 51518.1/2011)

22-09-1997 Frazionamento per trasferimento di diritti (n.C03027.1/1997) che ha interessato l'u.i. 113 sub.2 graffato con le particelle 116 sub.1 e 113 sub.2,

01-01-1992 Variazione del quadro tariffario

Ex u.i. 742

09-11-2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.

11-11-2014 Variazione toponomastica protocollo n. PV0178514 in atti dal 11/11/2014

22-09-2006 Variazione del 22/09/2006 protocollo n. PV0161552 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.56194.2/2006) con il quale è stato modificato l'identificativo della particella 212 in 742.

22-09-1997 Frazionamento per trasferimento di diritti (n.C03027.1/1997) che ha interessato l'u.i. 114 sub.1 graffato con la particella 212 ed ha generato l'u.i. identificata con la particella 212.

19-07-1990 Variazione per ampliamento (n. 748.1/1990) generando l'u.i. 114 sub. 1 graffato 212 visto che l'u.i. originaria era identificata con l'u.i. 114 sub.1.

Ex u.i. 762 sub. 5

09-11-2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.

14-02-2011 Variazione toponomastica Pratica n. PV0076994 variazione di toponomastica (n. 51635.1/2011)

25-09-2006 Variazione modifica identificativo pratica n. PV0162367 in atti dal 25/09/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 56541.2/2006) mediante il quale è stato modificato l'identificativo della particella 112 sub. 5 in 762 sub.5

29-09-1988 Variazione Pratica n. PV0199686 in atti dal 21/12/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.1010.1/1988) ove venivano interessate le u.i. identificate al C.F. Foglio 11 Particella 112 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 3; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 115 Subalterno 2;

Ex u.i. 762 sub. 6

09-11-2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.

14-02-2011 Variazione toponomastica Pratica n. PV0076995 variazione di toponomastica (n. 51636.1/2011)

25-09-2006 Variazione modifica identificativo pratica n. PV0162367 in atti dal 25/09/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 56542.3/2006) mediante la quale è stato modificato l'identificativo della particella 112 sub. 6 in 762 sub.6

29-09-1988 Variazione Pratica n. PV0199686 in atti dal 21/12/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.1010.1/1988) ove venivano interessate le u.i. identificate al C.F. Foglio 11 Particella 112 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 2; Foglio

11 Particella 112 Subalterno 3; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 115 Subalterno 2;

Ex u.i. 762 sub. 7

09-11-2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.

14-02-2011 Variazione toponomastica Pratica n. PV0076997 variazione di toponomastica (n. 51638.1/2011)

25-09-2006 Variazione modifica identificativo pratica n. PV0162367 in atti dal 25/09/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 56544.5/2006) mediante la quale è stato modificato l'identificativo della particella 112 sub. 8 in 762 sub.8

29-09-1988 Variazione Pratica n. PV0199686 in atti dal 21/12/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.1010.1/1988) ove venivano interessate le u.i. identificate al C.F. Foglio 11 Particella 112 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 3; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 115 Subalterno 2;

Ex u.i. 762 sub. 8

09-11-2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.

14-02-2011 Variazione toponomastica Pratica n. PV0076997 variazione di toponomastica (n. 51638.1/2011)

25-09-2006 Variazione modifica identificativo pratica n. PV0162367 in atti dal 25/09/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 56544.5/2006) mediante la quale è stato modificato l'identificativo della particella 112 sub. 8 in 762 sub.8

29-09-1988 Variazione Pratica n. PV0199686 in atti dal 21/12/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.1010.1/1988) ove venivano interessate le u.i. identificate al C.F. Foglio 11 Particella 112 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 3; Foglio 11 Particella 112 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 115 Subalterno 2;

Ex u.i. 816 sub. 1

09-06-2016 Variazione Pratica n. PV0080515 aggiornamento planimetrico (n. 42109.1/2016)

09-11-2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.

26-11-2014 Variazione del protocollo n. PV0193871 bonifica identificativo catastale (n.115479.1/2014), con la quale è avvenuta la modifica dell'identificativo della particella 113 sub.1 in 816 sub.1

11-09-1997 Variazione nel classamento protocollo n. PV0326294 in atti dal 28/12/2011 variazione di classamento (n. 784.1/1997)

14-02-2011 Variazione toponomastica del protocollo n. PV0076874 in atti dal 14/02/2011 variazione di toponomastica (n. 51517.1/2011)

22-09-1997 Variazione int.den. var. n.784/97 del 11.9.97 (n. C03026.1/1997)

01-01-1992 Variazione quadro tariffario

## Ex u.i. 840 sub. 1

24-11-2023 Variazione toponomastica della pratica n. PV0081378 (n. 81378.1/2023)  
04-04-2022 Rettifica di intestazione all'attualità del 30-11-2017 pubblico ufficiale  
Giorgi sede Casteggio (PV) - docfa prot. PV 0131114/2017 voltura n.  
2306.1/2022 - pratica n. PV0027962 in atti dal 04/04/2022  
30-11-2018 Variazione nel classamento della Pratica n. PV0091051 (n. 24151.1/2018)  
29-11-2017 Unità afferenti edificate su aree di corte della pratica n. PV0131114 unità  
afferenti edificate su aree di corte (n. 2423.1/2017)

## Ex u.i. 840 sub. 2

24-11-2023 Variazione toponomastica della pratica n. PV0081390 (n. 81390.1/2023)  
04-04-2022 Rettifica di intestazione all'attualità del 30-11-2017 pubblico ufficiale  
Giorgi sede Casteggio (PV) - docfa prot. PV 0131114/2017 voltura n.  
2306.1/2022 - pratica n. PV0027962 in atti dal 04/04/2022  
30-11-2018 Variazione nel classamento della Pratica n. PV0091051 (n. 24151.1/2018)  
29-11-2017 Unità afferenti edificate su aree di corte della pratica n. PV0131114 unità  
afferenti edificate su aree di corte (n. 2423.1/2017)

## Ex u.i. 841 sub. 1

24-11-2023 Variazione toponomastica della pratica n. PV0081372 (n. 81372.1/2023)  
05-02-2021 Rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Giorgi sede  
Casteggio (PV) - docfa prot. PV 0131115/2017 e PV 0131113/17 voltura n.  
1016.1/2021 - pratica n. PV0014351 in atti dal 01/03/2021  
30-11-2018 Variazione nel classamento della Pratica n. PV0091051 (n. 24151.1/2018)  
29-11-2017 Denuncia di costituzione pratica n. PV0131113 (n. 2422.1/2017)

## Ex u.i. 841 sub. 2

24-11-2023 Variazione toponomastica della pratica n. PV0081374 (n. 81374.1/2023)  
05-02-2021 Rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Giorgi sede  
Casteggio (PV) - docfa prot. PV 0131115/2017 e PV 0131113/17 voltura n.  
1016.1/2021 - pratica n. PV0014351 in atti dal 01/03/2021  
30-11-2018 Variazione nel classamento della Pratica n. PV0091051 (n. 24151.1/2018)  
29-11-2017 Denuncia di costituzione pratica n. PV0131113 (n. 2422.1/2017)

## **U.i. 816 sub. 34 e sub. 35**

Denuncia di variazione prot. PV0156459 del 02-09-2024 mediante la quale è avvenuta il frazionamento e la fusione della porzione della particella 753, della particella 842 nella particella 816 e la soppressione del b.c.n.c. 816 sub. 30 il tutto al fine nel generare l'u. i 816 dal sub.31 al sub.41, i b.c.n.c. sub. 42, 43, 44

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha effettuato sia le misurazioni che le riprese fotografiche grazie alle quali sono stati redatti gli elaborati grafici che si allegano.

<b>816 sub.5</b>					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Bar-saletta-cucina-sala giochi-sala biliardo	112,74	157,91	1,00	157,91	Nord-Est-Ovest
Servizio igienico	2,24	5,15	1,00	5,15	Est
Vano scala	9,48	13,45	1,00	13,45	Ovest
PIANO INTERRATO					
Cantina	31,59	39,41	0,20	7,88	Ovest
<b>Totale</b>				<b>184,39</b>	

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.  
*Strutture verticali:* muratura e travi  
*Copertura:* a falda  
*Altezza interna* Piano terra da h=2.49 m. a 2.61m.  
Piano interrato da h=2.02 m. a h= 2.62m.

### **BAR**

#### **Piano terra**

Tutti i vani hanno una *Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica  
*Condizioni:* discrete

#### **Cucina**

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica  
*Condizioni:* mediocri

#### **Servizio igienico**

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica  
*Condizioni:* mediocri

#### **Piano interrato**

##### **Cantina**

*Pavimentazione Interna:* batt. cemento  
*Condizioni:* mediocri

*Infissi esterni:* Porta d'ingresso vetro e ferro, finestre in legno con vetro  
*Condizioni complessive:* mediocri

*Infissi interni:* porte interne in legno

*Condizioni:* mediocri

*Servizio igienico:* attrezzato da un lavabo ed una turca

*Condizioni:* mediocri

*Impianto elettrico:* presente da verificare

*Impianto a Gas:* presente da verificare

*Impianto termico:* riscaldamento autonomo caldaia la cui conformità non è nota come peraltro la canna fumaria, condizioni complessive mediocri

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

*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 dell'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 in Euro 980,00 di superficie commerciale u.i. commerciale in stato ottimo e riparametrati in forza dei coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Negozi-Bar (816 sub.5)	mq. 184,39	superfici commerciali paramtrate (SCP)				
	mq. 184,39					
valore medio (Vm) al nuovo	€ 980,00 /mq.					
coefficiente di localizzazione (cL)			1,00			
coefficiente (Loc): contratto di locazione senza indennità commerciale			0,85			
coefficiente di età (cE), qualità (cQ), manutenzione (cM)			0,80			
coefficienti aggiuntivi (cA): per difformità riscontrate			0,60			
<b>Vm</b>	<b>cL</b>	<b>cU</b>	<b>cE+cQ+cM</b>	<b>cA</b>	<b>SCP</b>	
€ 980,00 *	1,00 *	0,85 *	0,80 *	0,60 *	184,39	= € 73.726,50
<b>VALORE DEFINITO</b>						<b>€ 73.726,50</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>						<b>€ 73.730,00</b>



Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

---

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **73.730,00 €.** (**settanta tre mila settecento trenta/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: **€. 11.059,50**
  - Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
  - Decurtazioni per lo stato di possesso: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
  - Spesa per la rimozione dell'arredo: **€ 2.000,00**
  - Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e igienica sanitaria: **€. 4.500,00**
- **Il più probabile valore di mercato della u.i. 816 sub. 5 è stimato in €. 56.170,50 (cinquantasei mila cento settanta/50 euro)**

Via Gorini n°10  
 27100, Pavia  
 P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
 Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
 Cellulare 335-6305296  
 Studio 0382-26088

<b>816 sub.6</b>					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Locale di deposito	25,35	30,17	1,00	30,17	Sud
<b>Totale</b>				<b>30,17</b>	

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali:* muratura e travi

*Copertura:* a falda

*Altezza interna* Piano terra da h=2.49m. a 2.61m.

Piano interrato da h=2.02 m. a h= 2.62m.

**Locale di deposito**

Stato al rustico privo d'impianti, di pavimentazione e di infissi. All'interno sono presenti condotte fognarie al servizio delle u.i. della particella 816 di cui non è nota la conformità

**VALUTAZIONE****Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'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 in Euro 980,00 di superficie commerciale u.i. commerciale in stato ottimo e riparametrati in forza dei coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

Locale di deposito	mq. 30,17	superfici commerciali paramtrate (SCP)				
	mq. 30,17					
valore medio (Vm) al nuovo	€ 980,00 /mq.					
coefficiente di localizzazione (cL)						1,00
coefficiente (di destinazione)						0,20
coefficiente di età (cE), qualità (cQ), manutenzione (cM)						0,50
coefficienti aggiuntivi (cA): per difformità riscontrate						0,50
Vm	cL	cU	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 980,00 *	1,00 *	0,20 *	0,50 *	0,50 *	30,17	= € 1.478,33
<b>VALORE DEFINITO</b>						<b>€ 1.478,33</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>						<b>€ 1.480,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **1.480,00 €.** (mille quattrocento ottanta/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: **€ 222,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e igienica sanitaria: **€ 750,00**

➤ Il più probabile valore di mercato della u.i. 816 sub. 6 è stimato in **€ 508,00** (cinquecento otto/00 euro)

Per quanto riguarda i posti auto identificati con i sub. 34 e 35 aventi ciascuno la superficie di 13 mq., in forza del borsino immobiliare e tenute in considerazione le caratteristiche del luogo e la conservazione-manutenzione della pavimentazione, viene attribuito il valore unitario minimo €/mq. 100,00 pertanto il più probabile valore di mercato di ciascun posto auto è di **€ 1.300,00.**

Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

---

## Catasto Fabbricati

- **Bar** foglio 11 part. 816 sub. 5 il più probabile valore di mercato è di €. **56.170,50**
- **Locale di deposito** foglio 11 part.816 sub. 6 il più probabile valore di mercato è di €. **508,00**
- **Posto auto scoperto** foglio 11 part.816 sub. 34 il più probabile valore di mercato è di €. **1.300,00**
- **Posto auto scoperto** foglio 11 part.816 sub. 35 il più probabile valore di mercato è di €. **1.300,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato complessivo dei beni costituenti il Lotto 1 è di €. **59.278,50 (cinquanta novemila duecento settantotto/50 euro)**

Pavia 29/07/2024

Geometra Fabrizio Montini

GEOM. FABRIZIO MONTINI  
ALBO ALBO 3383  
Eng. Pava MNTFRZ 71R21G388V  
Pava. Tel. 0382-26088

