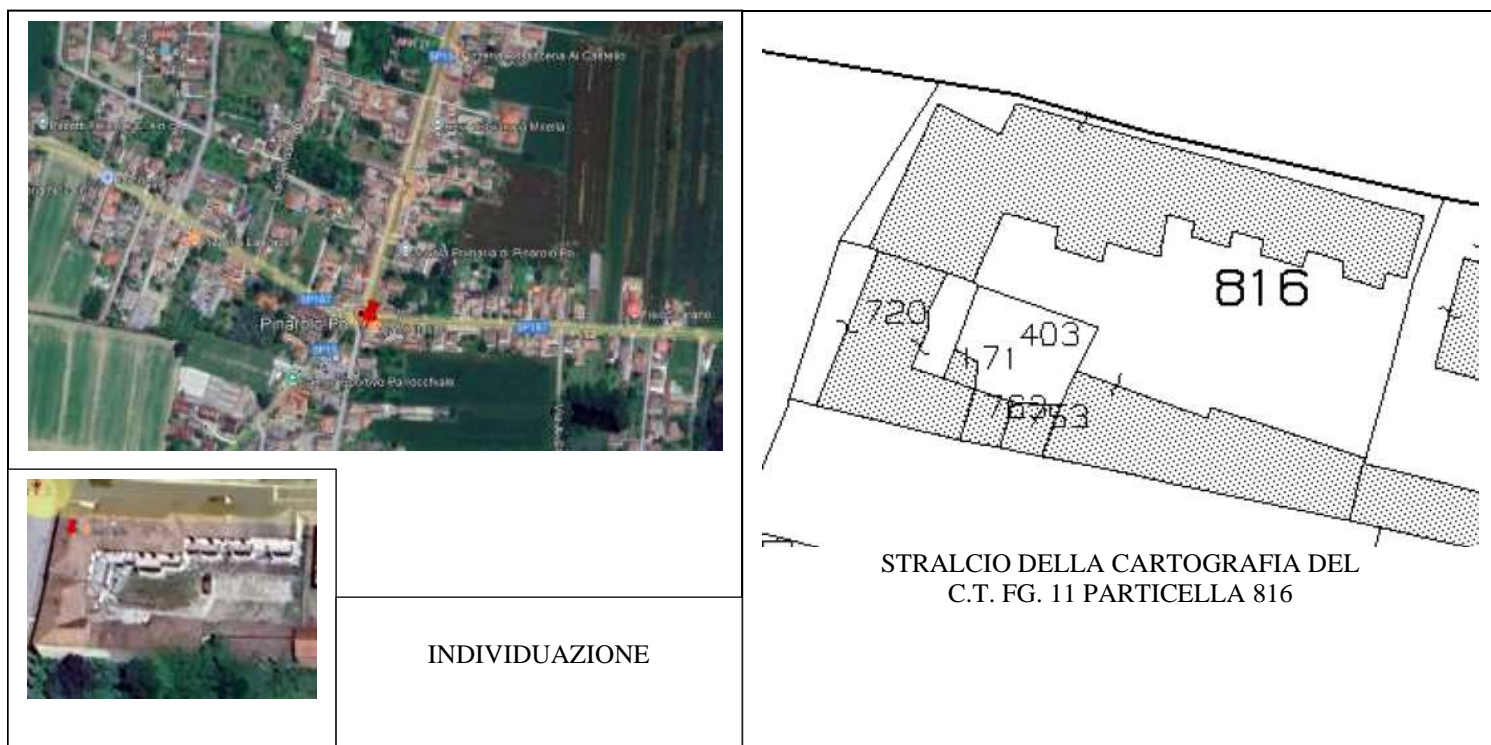


Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

## LOTTO 2 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 2

### IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI PINAROLO PO



### Lotto 2

Composto dalle u.i. identificate con la particella 816 sub. 3 (appartamento tipo economico censito con la categoria A/3), sub. 22 (locale di deposito censito con la categoria C/2), sub. 17 (autorimessa censita con la categoria C/6) e un posto auto scoperto identificato con il subalterno 36.

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

## **ABITAZIONE TIPO ECONOMICO**

Unità immobiliare a destinazione ordinaria avente la destinazione abitazione tipo economico ubicata 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:** 3

**Categoria:** A/3 (Abitazione tipo economico)

**Classe:** 3

**Vani:** 4,5

**Superficie catastale:** 103 mq.

**Rendita catastale:** €. 197,54



## **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 l'incrocio tra le vie Angelo Cazzola e Desiderio Bosio, breve tratto dell'u.i. 816 sub.4.

**Est:** u.i. 816 sub. 4 salto sporgente il b.c.n.c. sub. 26

**Sud:** Part.720

**Ovest:** Via Desiderio Bosio

Detta u.i. è così composta:

### **Piano primo**

Ingresso, soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera da letto, corridoio dal quale si accede ad un servizio igienico cieco e ad un vano utilizzato come camera da letto, al disimpegno ingresso.

L'accesso principale avviene dalla via Desiderio Bosio al civ. 3, 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 accedere al vano scala esterno quale b.c.n.c. sub. 26.

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-CANTINA**

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:** 22

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

**Classe:** U

**Consistenza:** 3 mq.

**Superficie catastale:** 6 mq.

**Rendita catastale:** € 2,94



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

**Nord:** u.i. 816 sub.23

**Est:** b.c.n.c. sub. 29 (corridoio che permette l'accesso ai loc. dep dal sub. 18 al sub.25)

**Sud:** part. 802 altra proprietà

**Ovest:** u.i. 816 sub. 31

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, si transita su porzione dell'area comune (816 sub. 43) sino a giungere antistante all'ingresso ove è presente il corridoio comune (b.c.n.c. sub.29) a tutti i locali di deposito dal sub. 18 al sub.25. Si precisa che al limite della particella 403 è presente un'asta motorizzata non funzionante al momento del sopralluogo, quale elemento divisorio tra la particella 403 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

---

## AUTORIMESSA

Unità immobiliare a destinazione ordinaria avente la destinazione autorimessa 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:** 17

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

**Classe:** 2

**Consistenza:** 21 mq.

**Superficie catastale:** 24 mq.

**Rendita catastale:** €. 42,30



## 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.16

**Sud:** Part. 802 altra proprietà

**Ovest:** u.i. 816 dal sub. 21, 20, 19, 18

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.43 alle sole u.i. della particella 816 sino a giungere alla già menzionata autorimessa. 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:** 36

**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.**

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

**Est:** u.i. 816 sub. 37

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

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

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. 43 alle sole u.i. della particella 816 sino a giungere al già menzionato posto auto.

E' 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.

## **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**

Al momento del sopralluogo le u.i.

816 sub. 3 era occupata mentre ad oggi risulta libera

816 sub. 22 era libera

816 sub. 17 era libera

816 sub. 36 era libera

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

**Favore:**

**Contro:**

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

Quota intera di proprietà sulle u.i.

---

**“IPOTECA GIUDIZIALE”** iscritta a Voghera

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà



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

**“IPOTECA GIUDIZIALE”** iscritta a

**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

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta a

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà sulle u.i.

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

*Annotazioni*

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta a Voghera

**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

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta a

**Favore:**

**Contro:**

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

Quota intera di proprietà

**Annotazioni**

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

---

**PIGNORAMENTO**

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

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà

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

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà

Quota di proprietà su un

**ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a

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

---

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà

---

**ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà

---

## **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:

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.

10-08-2006 prot. Denuncia di inizio attività per la "realizzazione di otto cantine da un'unità esistente, ripassata tetto portico esistente con sistemazione soffitti demolizione rustici insistenti in cortile".

18-05-2007 prot. 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 di tale modifica da quattro a cinque). 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.3**

1) Dalla comparazione tra gli elaborati progettuali parti integranti della C.E si riscontra che con detta pratica edilizia è stato realizzato il vano scala esterno atto ad accedere all'odierna u.i. 816 sub. 3 (ex u.i. 113 sub.2). Si riscontra che l'odierna u.i. non è corrispondente allo stato di progetto ma risulta più corrispondente allo stato attuale salvo ed eccezione le seguenti difformità di seguito elencate:

- La dimensione del terrazzo in loco è inferiore a seguito dell'ampliamento dell'u.i. attigua

identificata oggi con il sub. 4.

- L'odierno ingresso è limitrofo alla finestra indicata nello stato attuale e quest'ultima è stata murata.
- Diversa dimensione delle spallette in muratura nel vano soggiorno-angolo cottura (nell'elaborato grafico progettuale viene denominato Tinello-Cucina), inoltre in detto vano in loco sono presenti tre finestre mentre nell'elaborato progettuale nello stato attuale erano indicate due finestre e nello stato di progetto erano indicate due finestre e due porte finestre per accedere ad un balcone sovrastante all'ingresso del bar (non realizzato).
- Mancata indicazione dei gradini nelle porte d'accesso del ripostiglio tra il vano soggiorno-angolo cottura e la camera da letto.
- In loco è presente il servizio igienico ed è composto dal vano scala e dal w.c. indicato nell'elaborato progettuale nello stato attuale, l'odierno accesso del servizio igienico cieco avviene nel muro ove nell'elaborato progettuale stato attuale è indicato un vano scala.
- Diversa dimensione interna del vano soggiorno-angolo cottura (tinello-cucina indicato nell'elaborato progettuale) in loco sono state rilevate le seguenti dimensioni 4.95 m. x 6.12 m. contro quelle indicate nel già menzionato elaborato 4.80 m. x 5.90 m.
- Diversa dimensione interna del vano camera da letto il cui accesso avviene sia dal già menzionato ripostiglio che dal corridoio ove oggi è presente il servizio igienico ex vano scala e w.c. ed in loco sono state riscontrate le seguenti dimensioni 4.86 m. x 3.08 m. contro le dimensioni indicate nel già menzionato elaborato progettuale 5.10 m. x 2.85 m.
- Diversa dimensione interna del vano camera da letto attiguo a quello sopradescritto le cui dimensioni interne rilevate sono 3.64 m. x 2.92 m. contro quelle indicate nel già menzionato elaborato 3.90 m. x 2.90 m.

## **816 sub. 22 locale di deposito**

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale parte integrante della Denuncia di inizio attività depositata il \_\_\_\_\_ si riscontra una diversa dimensione e altezza interna come peraltro la larghezza del corridoio comune identificato come b.c.n.c. sub. 29. Inoltre, dalla comparazione tra la planimetria catastale dell'u.i. ex 742 ovvero ex 212 quale u.i. originaria ante intervento della D.I.A. del \_\_\_\_\_ si riscontra una differente dimensione rispetto all'elaborato progettuale parte integrante di detta pratica ove è

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

---

rappresentato lo stato attuale e purtroppo l'ufficio tecnico del Comune di Pinarolo Po non ha fornito altre pratiche oltre quelle ritrovate e fornite allo scrivente.

## **816 sub.17 autorimessa**

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale parte integrante della Denuncia di inizio attività 18-05-2007 prot. 2162 si riscontra una difforme conformazione e di altezza interna e il manto di copertura.

Si precisa che la presente u.i. è stata edificata sul sedime di pertinenza dell'u.i. 742, precedentemente identificata con la particella 212, che è stata soppressa sia al C.T. mediante il Tipo Mappale del **19-04-2024** pratica n. PV0068340 che al C.F. mediante la denuncia di variazione del 27/07/2024 pratica n. PV0128838 in atti dal 29/07/2024 protocollo nsd n.entrare.agev-st1.registro ufficiale.3357874.27/07/2024 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 128838.1/2024)

## **816 sub. 36 posto auto scoperto**

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale parte integrante della Denuncia di inizio attività del i "Formazione o costruzione di box cantine e muretto cinta" ove negli elaborati progettuali veniva raffigurata la creazione di otto posti auto scoperti non sono state riscontrate difformità. I posti auto scoperti sono stati realizzati parte sull'allora particella 843, sulla particella 21 e 113 che a seguito del Tipo Mappale del **19-04-2024** pratica n. PV0068340 ove sono state interessate varie particelle e tra queste le particelle 21 e 113. Successivamente con il Tipo Mappale e Frazionamento del **29-07-2024** pratica n. PV0128986 e PV0128985 ove 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 Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale parte integrante della Denuncia di inizio attività del 18-05-2007 prot. 2162 i "Formazione o costruzione di box cantine e muretto cinta" ove negli elaborati progettuali veniva raffigurata la creazione di otto posti auto scoperti non sono state riscontrate difformità. I posti auto scoperti sono stati realizzati parte sull'allora particella 843, sulla particella 21 e 113 che a seguito del Tipo Mappale del **19-04-2024** pratica n. PV0068340 ove sono state interessate varie particelle e tra queste le particelle 21 e 113. Successivamente con il Tipo Mappale e Frazionamento del **29-**



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

**07-2024** pratica n. PV0128986 e PV0128985 ove 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. La comparazione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono corrispondenti visto che lo scrivente ha ritenuto necessario la regolarizzazione complessiva sia al C.T. che al C.F..

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

Lo scrivente consiglia le seguenti attività per le u.i.

### **816 sub.3 abitazione tipo economico**

- 1) Incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per redigere una pratica edilizia in sanatoria in forza delle discordanze sopra illustrate ricordando che il primo servizio igienico deve avere una aera illuminazione naturale, pertanto, sarà necessaria la realizzazione di una velux nel manto di copertura dalle dimensioni idonee nel rispetto della norma igienica vigente, nonché richiedere una nuova agibilità a seguito delle opportune verifiche.
- 2) Incaricare una ditta che verifichi ed eventualmente adegui alla normativa vigente l'impianto elettrico.
- 3) Incaricare una ditta che verifichi ed eventualmente adegui alla normativa vigente l'impianto gas e riscaldamento che è autonomo.
- 4) Unitamente al potenziale acquirente dell'u.i. sottostante 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.
- 5) Verificare le canne fumarie.

### **816 sub.22 locale di deposito**

Incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per redigere una pratica edilizia in sanatoria in forza delle discordanze sopra illustrate. Dovrà essere altresì incaricato un ingegnere strutturista che effettui le dovute verifiche statiche dell'immobile ove è collocato il locale di deposito sub.22 pertanto il costo professionale di quest'ultimo dovrà essere ripartito tra tutti i futuri acquirenti dei locali di deposito oggi censiti con la particella 816 dal sub. 18 al sub. 25 e dovrà essere richiesta l'agibilità.

Il corridoio censito con il sub. 29 è un bene comune non censibile alle sole u.i. dal sub. 18 al sub.25 è presente un impianto elettrico di illuminazione ma non è noto allo scrivente né a quale contatore elettrico è collegato né la conformità, pertanto a carico dei potenziali acquirenti dei singoli locali di deposito, identificati con la particella 816 dal sub. 18 al sub. 25) dovrà essere incaricata una ditta specializzata per verificare ed eventualmente effettuare degli interventi di adeguamento.

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

## **816 sub.17 autorimessa**

Incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per redigere una pratica edilizia in sanatoria in forza delle discordanze sopra illustrate infine dovrà essere incaricato un ingegnere strutturista che effettui le dovute verifiche statiche dell'immobile ove è collocato detta u.i., si dovrà richiedere l'agibilità. Non è noto allo scrivente a quale contatore dell'energia elettrica sia collegato l'impianto elettrico presente all'interno di detta u.i.

## **816 sub. 35 posto auto**

Sistemazione della pavimentazione e il rifacimento delle linee di divisione tra i posti auto.

In forza dell'atto di "Costituzione di diritti reali a titolo gratuito" stipulato dal Notaio

in data \_\_\_\_\_ trascritto a Voghera il \_\_\_\_\_ 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.

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.**

### **U.I. 816 SUB. 3**

La presente u.i. è il risultato della denuncia di variazione di C.F. del 27/07/2024 pratica n. PV0128838 in atti dal 29/07/2024 Protocollo nsd n. entrate. agev-st1.registro ufficiale.3357874.27/07/2024 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 128838.1/2024), ove veniva interessata anche l'u.i. allora identificata con la particella u.i. 116 sub.1 graffata con la particella 816 sub. 2, precedentemente era identificata 113 sub.2 graffata con la particella 116 sub.1 e originariamente era identificata con la particella 115 sub.3 graffato con le particelle 116 sub.1 e 113 sub.2 ed era intestata sin dall'impianto meccanografico ai sigg.

03-12-2004 Ricongiungimento dell'usufrutto di

### **816 sub. 22- sub.17**

L'odierna u.i. 816 sub.22 e la sub.17 sono il risultato della denuncia di variazione di C.F. del 27/07/2024 pratica n. PV0128838 in atti dal 29/07/2024 Protocollo nsd n.entrate.agev-st1.registro ufficiale.3357874.27/07/2024 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 128838.1/2024) ove veniva interessata l'allora u.i. 742 di C.F. che precedentemente era censita con la particella 212, detta u.i. fu oggetto dell'atto di compravendita stipulato dal notaio

ove la società

vendeva al sig.

**816 sub. 36**

Detto posto auto è stato realizzato sulle particelle ex 113 di C.T. ex 21 di C.T. corrispondente all'u.i. di C.F. ex 21 sub.6.

La particella 113 di C.T. era intestata sin dall'impianto meccanografico ai sigg.

03-12-2004 Ricongiungimento dell'usufrutto di

Per quanto riguarda l'u.i. ex 21 sub. 6 quale u.i. derivata dalla VARIAZIONE del 29/11/2017 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 erano state interessate le u.i. che sono state oggetto dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio

mediante il quale il sig.

vendeva al sig.

le u.i. meglio identificate al C.F. in Comune di Pinarolo Po

**PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI**

**Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico**

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.

10-08-2006 prot. Denuncia di inizio attività per la “realizzazione di otto cantine da un’unità esistente, ripassata tetto portico esistente con sistemazione soffitti demolizione rustici insistenti in cortile”.

18-05-2007 prot. 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 di tale modifica da quattro a cinque). 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.

## **Pratiche catastali**

## **Catasto Terreni**

### **Particella 816**

- **29-07-2024** Tipo Mappale e Frazionamento pratica n. PV0128986 e PV0128985 ove le particelle Foglio 11 Particella 842; foglio 11 particella 843; foglio 11 particella 864 e porzione della particella 753 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: Foglio11 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. 3 – sub. 17 – sub. 22**

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 all'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.

14-02-2011Variazione 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.

14-02-2011Variazione 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.

14-02-2011Variazione 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

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

30-11-2018 Variazione nel classamento del Pratica n. PV0091051 (n. 24151.1/2018)  
 29-11-2017 Denuncia di costituzione pratica n. PV0131113 (n. 2422.1/2017)

**U.i. 816 sub. 36**

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.

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.3</b>					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
<b>PIANO PRIMO</b>					
Terrazzo	18,04	18,04	0,25	4,51	
Ingresso-angolo cottura	32,89	41,84	1,00	41,84	Ovest-Nord
Ripostiglio	5,60	8,42	1,00	8,42	Ovest
Camera da letto	14,97	20,21	1,00	20,21	Ovest
Corridoio	3,31	3,85	1,00	3,85	Est
Servizio igienico	4,82	7,00	1,00	7,00	Cieco
Camera da letto	10,70	14,59	1,00	14,59	Est
<b>Totale</b>				<b>100,42</b>	

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali:* muratura e travi

*Copertura:* a falda

*Altezza interna* Piano primo da h=2.91m. a 2.95m.

**Piano primo**

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

*Condizioni:* discrete

**Servizio igienico cieco con aspirazione forzata** *Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica

*Rivestimento interno:* piastrelle in ceramica  
*Condizioni:* mediocri

- Infissi esterni:* Porta d'ingresso tipo blindato, finestre e persiane in alluminio  
*Condizioni complessive:* mediocri
- Infissi interni:* porte interne in legno  
*Condizioni:* mediocri
- Servizio igienico:* attrezzato da un lavabo, water, bidet e doccia  
*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
- Impianto idrico:* presente da verificare la conformità
- Impianto fognario:* presente da verificare  
*conformità:* da verificare.
- Impianto di condizionamento:* presente da verificare 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 1.100,00 di superficie commerciale u.i. destinazione ordinaria abitazione civile in stato ottimo e viene riparametrata per abitazione tipo civile €/mq 916,67 arrotondato a 920 €/mq e riparametrati in forza dei coefficienti; 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

Abitazione tipo economico	mq. 100,42	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 100,42				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 920,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore				1,00	
coefficiente di qualità (cQ), manutenzione (cM)				0,80	
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate				0,60	
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 920,00	1,00	0,80	0,60	100,42	= € 44.345,47
<b>VALORE DEFINITO</b>					<b>€ 44.345,47</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 44.345,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **44.345,00 €.** (quaranta quattromila trecento quaranta 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: **€. 6.651,75**
  - Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e 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 per la regolarizzazione edilizia e igienica sanitaria: **€. 2.500,00**
- **Il più probabile valore di mercato della u.i. 816 sub. 3 è stimato in €. 33.193,25 (trentatré mila cento novantatré/25 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.22</b>					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Locale di deposito	3,36	6,00	1,00	6,00	
<b>Totale</b>				<b>6,00</b>	

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.  
*Strutture verticali:* muratura e travi  
*Copertura:* a falda  
*Altezza interna* Piano terra da h=2.40m.

**Locale di deposito**

*Pavimentazione:* in ceramica  
*Condizioni:* normali  
*Porta d'ingresso:* lamiera  
*Condizioni:* normali

**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 1.100,00 di superficie commerciale u.i. destinazione ordinaria abitazione civile in stato ottimo e viene riparametrata per abitazione tipo civile €/mq 916,67 arrotondato a 920 €/mq e riparametrati in forza dei coefficienti; i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Locale di deposito-cantina	mq. 6,00	superfici commerciali parametrate (SCP)				
	mq. 6,00					
valore medio (Vm) al nuovo	€ 920,00 /mq.					
coefficiente di localizzazione (cL)						1,00
coefficiente (di destinazione)						0,20
coefficiente di età (cE), qualità (cQ), manutenzione (cM)						1,00
coefficienti aggiuntivi (cA): per difformità riscontrate						0,90
Vm	cL	cU	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 920,00 *	1,00	* 0,20	* 1,00	* 0,90	* 6,00	= € 993,60
<b>VALORE DEFINITO</b>						<b>€ 993,60</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>						<b>€ 994,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **994,00 €.** (novecento novanta quattro/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: **€. 149,10**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia: **€. 250,00 per locale di deposito, si ribadisce che dovrà essere affidato l'incarico ad un professionista per la regolarizzazione degli otto locali di deposito.**

**Il più probabile valore di mercato della u.i. 816 sub. 22 è stimato in €. 594,90** (cinquecento novantaquattro/90 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.17</b>					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	21,00	24,00	1,00	24,00	
<b>Totale</b>				<b>24,00</b>	

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali:* muratura e travi

*Copertura:* a falda

*Altezza interna* Piano terra da h=2.51m.

**Autorimessa**

*Pavimentazione:* in ceramica

*Condizioni:* normali

*Porta d'accesso:* Basculante in lamiera

*Condizioni:* normali

All'interno è presente un impianto elettrico con plafoniera ma allo scrivente non è noto né la conformità né a quale contatore è collegato.

**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 ( $V_m$ ), 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 550,00 Euro/mq di superficie commerciale u.i. destinazione ordinaria autorimessa, riparametrati in forza dei coefficienti; 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

Autorimessa	mq.	24,00	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq.	24,00				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 550,00 /mq.					
coefficiente di localizzazione (cL)						1,00
coefficiente (di destinazione)						1,00
coefficiente di età (cE), qualità (cQ), manutenzione (cM)						1,00
coefficienti aggiuntivi (cA): per difformità riscontrate						0,90
Vm			cL		cU	cE+cQ+cM
€ 550,00	*	1,00	*	1,00	*	1,00
					cA	SCP
				0,90	*	24,00
					=	€ 11.880,00
<b>VALORE DEFINITO</b>						<b>€ 11.880,00</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>						<b>€ 11.900,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **11.900,00 €.** (undici mila novecento/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: **€. 1.785,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia: **€. 1.500,00**

**Il più probabile valore di mercato della u.i. 816 sub. 17 è stimato in €. 8.615,00 (otto mila seicento quindici/00 euro).**

**Per quanto riguarda il posto auto scoperto identificato con il sub. 36 avente 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 del posto auto scoperto 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

---

## I più probabili valori di mercato sono:

- **Abitazione tipo economico** foglio 11 part. 816 sub. 3 il cui più probabile valore di mercato è di €. **33.193,25**  
(trentatré mila cento novantatré/25 euro)
- **Locale di deposito** foglio 11 part.816 sub.22 il cui più probabile valore di mercato è di €. **594,90**  
(cinquecento novantaquattro/90 euro)
- **Autorimessa foglio** 11 part.816 sub17 il cui più probabile valore di mercato è di €. **8.615,00**
- **Posto auto scoperto** foglio 11 part.816 sub.36 il cui più probabile valore di mercato è di €. **1.300,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato complessivo dei beni costituenti il **Lotto 2** è di €. **43.703,15** (quarantatremila settecento tre/15 euro)

Pavia 29/07/2024

Geometa Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI  
Albo n° 3383  
Prov. PAVIA  
P.IVA 01612480184

