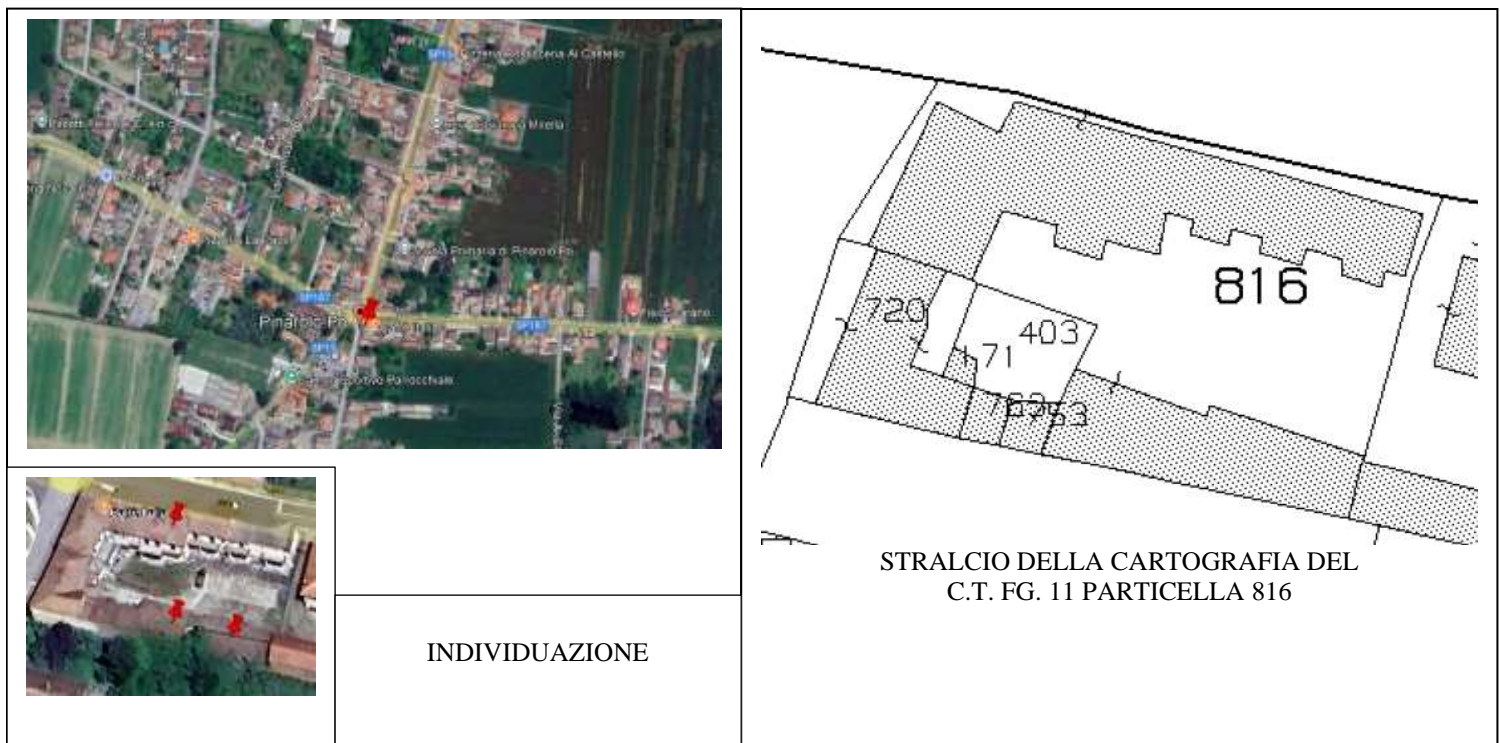


Via Gorini n°10  
27100, Pavia  
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -  
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383  
Cellulare 335-6305296  
Studio 0382-26088

## LOTTO 4 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 4

### IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI PINAROLO PO



### Lotto 4

Composto dalle u.i. identificate con la particella 816 sub. 7 (appartamento tipo economico censito con la categoria A/3), sub. 19 (locale di deposito censito con la categoria C/2), sub. 15 (autorimessa censita con la categoria C/6) e un posto auto scoperto identificato con il subalterno 38.

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 Angelo Cazzola civ.8, identificata al Catasto Fabbricati come segue:

**Comune:** Pinarolo Po

**Foglio:** 11

**Particella:** 816

**Subalterno:** 7

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

**Classe:** 3

**Vani:** 4

**Superficie catastale:** 65 mq.

**Rendita catastale:** €. 175,60



## **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:** u.i. 816 sub. 11

**Sud:** Prospiciente e affaccio sul 816 sub.44

**Ovest:** u.i. 816 sub. 8

Detta u.i. è così composta:

### **Piano primo**

Ingresso, soggiorno con accesso ad un balcone prospiciente il b.c.n.c. 816 sub. 44 e con accesso ad una cucina e ad un disimpegno-corridoio che permette l'accesso alle due camere da letto e ad un servizio igienico.

L'accesso principale avviene dalla via Angelo Cazzola al civ. 8, si percorre il vano scala comune identificato con il sub. 27 (comune alle u.i. dal sub.7 al sub.10) che permette il collegamento tra il piano terra e il piano primo ove è presente l'accesso della presente u.i..

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:** 19

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

**Classe:** U

**Consistenza:** 4 mq.

**Superficie catastale:** 5 mq.

**Rendita catastale:** € 3,93



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

**Nord:** u.i. 816 sub.18

**Est:** 816 sub.17

**Sud:** u.i. 816 sub. 20

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

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. 42) 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:** 15

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

**Classe:** 2

**Consistenza:** 19 mq.

**Superficie catastale:** 22 mq.

**Rendita catastale:** €. 38,27



## 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.14

**Sud:** Part. 802 altra proprietà

**Ovest:** u.i. 816 sub. 16

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 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:** 38

**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.39

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

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

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.42 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. 7 era occupata mentre ad oggi risulta libera

816 sub. 19 era libera

816 sub. 15 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

**Favore:**

**Contro:**

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

Quota intera di proprietà sulle u.i. identificate

---

**“IPOTECA GIUDIZIALE”** iscritta

**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

---

**“ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO”**

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà

**“IPOTECA GIUDIZIALE”**

**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

Quota di proprietà

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta a

**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

**Favore:**

**Contro:**

**Importo capitale:**

**Importo totale:**

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

---

**PIGNORAMENTO**

**ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà

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

**Favore:**

**Contro:**

Quota intera di proprietà

**ATTO GIUDIZIARIO** 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

---

**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:

In merito all'abitazione tipo economico, il già menzionato ufficio non ha fornito alcuna pratica edilizia. Da un'analisi dello scrivente l'odierna u.i. non è altro che l'u.i. 762 sub.8 alla quale sono state apportate delle modifiche interne ed esterne che vengono illustrate di seguito.

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 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.7 ex 762 sub.8**

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'unico elaborato grafico in possesso dello scrivente ovvero la planimetria catastale, visto che l'ufficio tecnico non ha rinvenuto la pratica edilizia di detta u.i., si procede all'analisi delle difformità accertate ovvero:

- 1) E' stato demolito il balconcino del w.c. indicato nella planimetria catastale ed è stato realizzato un balcone di maggior superficie il cui accesso avviene sia dal vano ingresso-soggiorno che dal corridoio-antibagno. Si precisa che la struttura del balcone non è la classica mensola sbalzo poiché il sostegno del medesimo avviene grazie anche ai pilastri poiché nel complesso è stato

generato il portico dell'u.i. sottostante.

- 2) Anziché la finestra del corridoio attiguo al w.c. indicato nella planimetria catastale, in loco è stata realizzata una porta finestra ed è stata posata in una posizione leggermente spostata, quest'ultima anch'essa permette l'accesso al balcone.

## **816 sub. 19 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 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.15 autorimessa**

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale parte integrante della Denuncia di inizio attività \_\_\_\_\_ diversa: conformazione interna, altezza interna, 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.38 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" si riscontra che negli elaborati progettuali veniva raffigurata la creazione di otto posti auto scoperti, non sono state rilevate difformità.

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 posto auto scoperto è stato realizzato parte sull'allora particella 843, sulle particelle 21 e 113 e a seguito del Tipo Mappale del **19-04-2024** pratica n. PV0068340 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 è stata fusa la particella 843 (poiché porzione del posto auto sub. 32 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.7 abitazione tipo economico**

- 1) incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per redigere una pratica edilizia in sanatoria in forza delle discordanze sopra illustrate e dovrà essere verificato il rapporto aeroilluminante. Dovrà essere altresì incaricato un tecnico strutturista che dovrà effettuare le dovute verifiche strutturali del balcone e la relativa sanatoria se è fattibile.
- 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 ricorsa 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.19 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. 19 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 con spesa a carico dei potenziali acquirenti dei singoli locali di deposito, identificati con la particella 816 dal sub. 18 al sub. 25, dovrà essere

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

incaricata una ditta specializzata per verificare ed eventualmente effettuare degli interventi di adeguamento.

## **816 sub.15 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. 38 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

, 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. 7 ex 762 sub.8**

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. (ex 112) 762 sub.8.

**ATTO DI COMPRAVENDITA** stipulato dal

vendevano la propria quota di ½ di proprietà al sig.

acquistava la quota intera di proprietà delle u.i. ubicate in Comune di Pinarolo Po



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. 19- sub.15**

L'odierna u.i. 816 sub.19 e la sub.15 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.entrare.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

la vendeva al sig.

**816 sub. 38**

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

L'u.i. ex 21 sub. 6 è 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

In merito all'abitazione tipo economico, il già menzionato ufficio non ha fornito alcuna pratica edilizia. Da un'analisi dello scrivente l'odierna u.i. non è altro che l'u.i. 762 sub.8 alla quale sono state apportate delle modifiche interne ed esterne che vengono illustrate di seguito.

10-08-2006 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 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: 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 la 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 la 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. 7 – sub.15 – sub. 19**

27/07/2024 Denuncia di variazione della 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) 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 la 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 la 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 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)

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

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 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 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 Pratica n. PV0091051 (n. 24151.1/2018)  
 29-11-2017 Denuncia di costituzione pratica n. PV0131113 (n. 2422.1/2017)

**U.i. 816 sub. 38**

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.7</b>					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
<b>PIANO PRIMO</b>					
Ingresso-soggiorno	21,65	25,28	1,00	25,28	Nord-Sud
Cucina	6,38	8,03	1,00	8,03	Nord
Balcone	11,36	11,36	0,25	2,84	
Disimpegno-corridoio	3,10	4,44	1,00	4,44	Sud
Camera da letto	16,26	18,66	1,00	18,66	Nord
Servizio igienico	4,08	5,39	1,00	5,39	Sud
<b>Totale</b>				<b>64,64</b>	

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.  
*Strutture verticali:* muratura e travi  
*Copertura:* a falda  
*Altezza interna* Piano primo h=3.00m.

## **Piano primo**

Tutti i vani hanno una	<i>Pavimentazione Interna:</i> piastrelle in ceramica <i>Condizioni:</i> discrete
<b>Cucina</b>	<i>Pavimentazione Interna:</i> piastrelle in ceramica <i>Rivestimento muri interni:</i> parzialmente in piastrelle in ceramica <i>Condizioni:</i> mediocri
<b>Servizio igienico</b>	<i>Pavimentazione Interna:</i> piastrelle in ceramica <i>Rivestimento muri interni:</i> parzialmente in piastrelle in ceramica <i>Condizioni:</i> mediocri
<i>Infissi esterni:</i>	Porta d'ingresso tipo blindato, finestre e persiane in alluminio <i>Condizioni complessive:</i> mediocri
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno <i>Condizioni:</i> mediocri
<i>Servizio igienico:</i>	attrezzato da un lavabo, water, bidet e doccia <i>Condizioni:</i> mediocri
<i>Impianto elettrico:</i>	presente da verificare
<i>Impianto a Gas:</i>	presente da verificare
<i>Impianto termico:</i>	riscaldamento autonomo, caldaia la cui conformità non è nota come peraltro la canna fumaria, condizioni complessive mediocri
<i>Impianto idrico:</i>	presente da verificare la conformità
<i>Impianto fognario:</i>	presente da verificare
<i>conformità:</i>	da verificare.
<i>Impianto di condizionamento:</i>	presente da verificare la conformità



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

## 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 920,00 €/mq e riparametrati in forza dei coefficienti; i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo economico	mq.	64,64	superfici commerciali parametrate (SCP)		
	mq.	64,64			
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	*	64,64	=
					€ 28.545,02
<b>VALORE DEFINITO</b>					<b>€ 28.545,02</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 28.545,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **€ 28.545,00 (ventottomila cinquecento quaranta cinque/00 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

## 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: €. **4.281,75**
  - 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: **nessuna**
  - Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia – verifica statica e igienica sanitaria: €.  
**6.500,00**
- **Il più probabile valore di mercato della u.i. 816 sub. 7 è stimato in €. 17.763,25 (diciassette mila settecento sessantatré/25 euro)**

816 sub.19					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Locale di deposito	3,65	4,41	1,00	4,41	
<b>Totale</b>				<b>4,41</b>	

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.  
*Strutture verticali:* muratura e travi  
*Copertura:* a falda  
*Altezza interna* Piano terra da h=2.36m.

### Locale di deposito

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

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

## VALUTAZIONE

### Critério 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.	4,41	superfici commerciali paramtrate (SCP)			
	mq.	4,41				
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 *	4,41	= € 730,30
<b>VALORE DEFINITO</b>						<b>€ 730,30</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>						<b>€ 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 **€. 730,00 (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: **€. 109,50**

– 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. 19 è stimato in €. 370,50 (trecento settanta/50 euro)**

<b>816 sub.15</b>					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	19,00	22,00	1,00	22,00	
<b>Totale</b>				<b>22,00</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.

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

## VALUTAZIONE

### Critério 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 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.

Autorimessa	mq. 22,00	superfici commerciali parametrate (SCP)				
	mq. 22,00					
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
<b>Vm</b>	<b>cL</b>	<b>cU</b>	<b>cE+cQ+cM</b>	<b>cA</b>	<b>SCP</b>	
€ 550,00 *	1,00 *	1,00 *	1,00 *	0,90 *	22,00	= € 10.890,00
<b>VALORE DEFINITO</b>						<b>€ 10.890,00</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>						<b>€ 10.890,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **10.890,00 €.** (dieci mila ottocento novanta/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: **€. 1.633,50**
- 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. 15 è stimato in €. 7.756,50 (sette mila settecento cinquantasei/50 euro).**

**Per quanto riguarda il posto auto scoperto identificato con il sub. 38 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.**

## **I più probabili valori di mercato sono:**

- **Abitazione tipo economico** foglio 11 part. 816 sub. 7 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 17.763,25 (diciassette mila settecento sessantatré/25 euro)**
- **Locale di deposito** foglio 11 part.816 sub.19 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 370,50 (trecento settanta/50 euro)**
- **Autorimessa** foglio 11 part.816 sub 15 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 7.756,50 (sette mila settecento cinquantasei/50 euro).**
- **Posto auto scoperto** foglio 11 part.816 sub. 38 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 1.300,00 (mille trecento/00 euro)**

Pertanto, il più probabile valore di mercato complessivo dei beni costituenti il **Lotto 4** è di **€. 27.190,25 (venti settemila cento novanta/25euro)**

Pavia 29/07/2024

- 0) Cartografia catastale Wegis
- 1) Visure Catastali
- 2) Visure Ipotecarie

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI  
Trib. Albo 3383  
Enq. Provinciale 71R21G388V  
P.IVA 01612480184



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

---

- 3) Planimetrie catastale -pratiche catastali
- 4) Pratiche edilizie
- 5) Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate di Pavia II sem. 2023
- 6) Elaborato grafico con riprese fotografiche