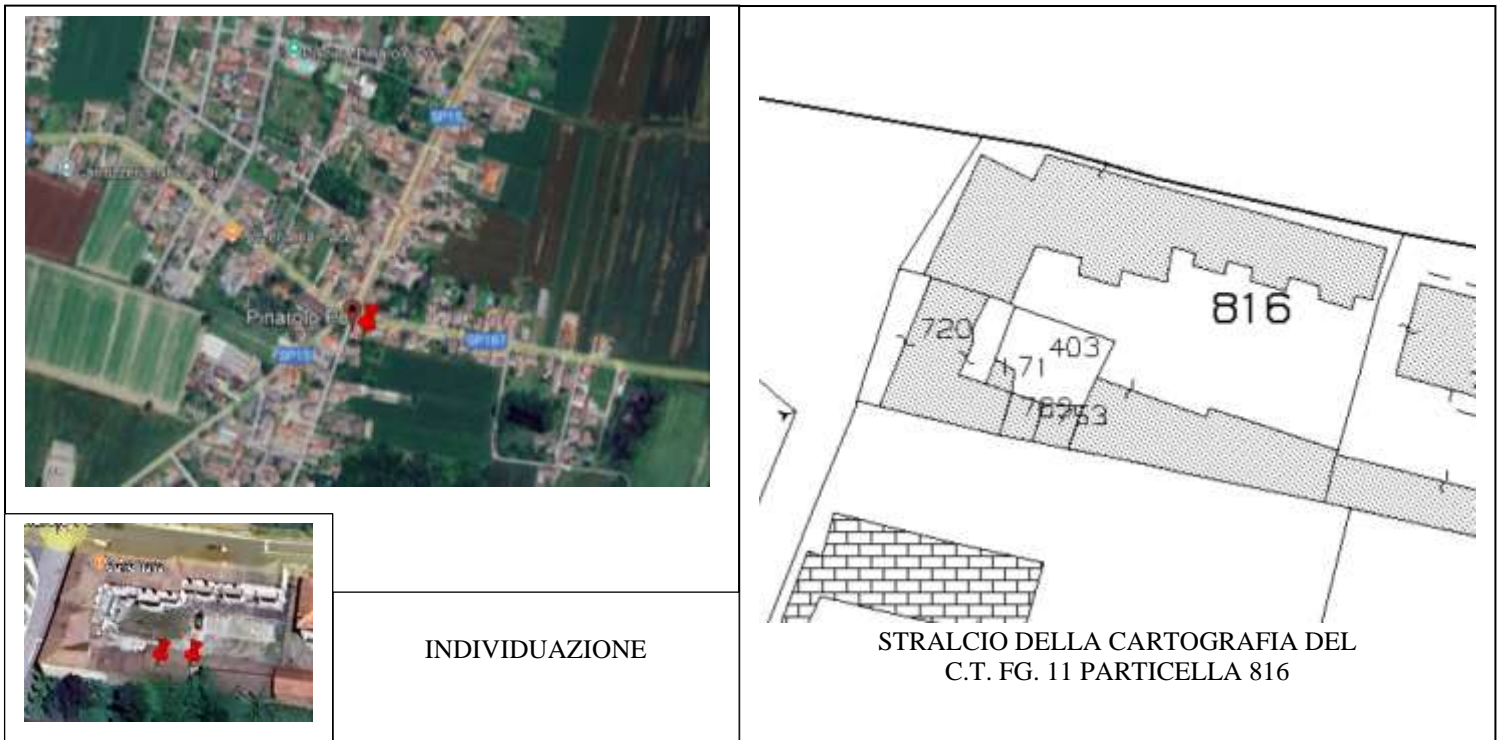


LOTTO 10 **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

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 10

IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI PINAROLO PO



Lotto 10

Composto dalle u.i. identificate con la particella 816 sub. 31 (appartamento tipo economico censito con la categoria A/3), sub. 32 (locale di deposito censito con la categoria C/2), sub. 33 (locale di deposito censito con la categoria C/2).

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: 31

Categoria: A/3 (Abitazione tipo economico)

Classe: 1

Vani: 3,5

Superficie catastale: 79 mq.

Rendita catastale: €. 112,07



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

Piano terra

Nord: Particella 816 sub.44 (bene comune non censibile)

Est: u.i 816 dal sub. 25, 24, 23, 22

Sud: Part. 802

Ovest: u.i. 816 sub.32

Piano primo

Nord: Prospiciente alla particella 816 sub.44 (bene comune non censibile)

Est: U.i. 816 sub.33

Sud: Part. 802

Ovest: U.i. 753 sub.502

Detta u.i. è così composta:

Piano terra

Ingresso, un ripostiglio nel sottoscala, il vano scala atto al collegamento al piano primo

Piano primo

Vano scala, vano soggiorno/ang.cottura dal quale si accede sia al servizio igienico cieco che alla camera da letto con accesso ad un balconcino con affaccio sull'area comune part. 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

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. 44) sino a giungere antistante all'ingresso.

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: 32

Categoria: C/2 (locale di deposito)

Classe: U

Consistenza: 23 mq.

Superficie catastale: 29 mq.

Rendita catastale: €. 22,57



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

Nord: area comune 816 sub.44

Est: U.i. 816 sub.31

Sud: Part. 802

Ovest: U.i. 753 sub.501

Collocata al piano terra.

L'accesso avviene dal civ. 3 della via Desiderio Bosio, si percorre l'androne pedonale e carroio (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. 44) sino a giungere antistante all'ingresso

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: 33

Categoria: C/2 (locale di deposito)

Classe: U

Consistenza: 18 mq.

Superficie catastale: 22 mq.

Rendita catastale: €. 17,66



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

Nord: area comune 816 sub.44

Est: Copertura delle u.i. dal sub.17 al sub. 13

Sud: Part. 802

Ovest: U.i. 816 sub.31

Collocata al piano primo.

Locale di deposito con balcone, l'accesso avviene dall'esterno ed è allo stato rustico.

L'accesso avviene dal civ. 3 della via Desiderio Bosio, si percorre l'androne pedonale e carroio (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. 44) sino a giungere antistante e mediante una scala telescopica si accede al balcone per poi giungere all'interno del locale di deposito.

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. 31 era libera

816 sub. 32 era libera

816 sub. 33 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”

Favore:

Contro:

Importo capitale:

Importo totale:

Quota intera di proprietà

“IPOTECA GIUDIZIALE”

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” 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

“IPOTECA VOLONTARIA” iscritta

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà

Quota di proprietà

Importo capitale:

Importo totale:

“IPOTECA VOLONTARIA”

Favore:

Contro:

Debitore non datore di ipoteca

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

Importo capitale:

Importo totale:

Quota intera di proprietà

“IPOTECA VOLONTARIA” iscritta a

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

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà

Quota di proprietà

ATTO GIUDIZIARIO

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

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

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:

U.I. 816 sub. 31- SUB.32 ((ex 753 sub. 503, 842) ex 753 (115) sub.8-9)

22-11-1986 Concessione edilizia pratica per "rifacimento del tetto con rialzo verso il cortile comune, rinforzo dei muri portanti, rinforzo solai, modifiche alle porta finestre ecc." corredata da elaborato grafico.

03-12-1986 Denuncia di inizio dei lavori

29-05-1990 Denuncia di fine dei lavori

01-06-1990 Autorizzazione dell'agibilità rilasciata in data 07-06-1990.

17-02-1992 Concessione edilizia pratica "Trasformazione di rustico in bilocale di civile abitazione" corredata da elaborato grafico.

01-03-1995 Permesso di abitabilità pratica edilizia

U.I. 816 sub. 33 ex u.i. 742 al piano primo

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".

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

U.I. 816 sub. 31

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'unico elaborato grafico parte integrante della Concessione edilizia pratica sono emerse delle difformità, ma prima di descriverle si precisa che il prospetto rappresentato graficamente non corrisponde alla pianta poiché la porta d'ingresso indicata in pianta, nel prospetto è raffigurata la porta carraia dell'ex autorimessa e viceversa. Di seguito si elencano le difformità accertate:

Piano terra

a) È presente un incremento volumetrico privo di titolo autorizzativo poiché è stato demolito il

13

muro ove erano presenti sia la porta pedonale che la porta d'accesso carraia ed è stato costruito il muro, ove oggi è presente la porta pedonale d'accesso all'u.i. sub.31 e la finestra, in linea al muro dell'u.i. sub.32.

- b) In loco è presente un ripostiglio nel sottoscala non raffigurato nell'elaborato progettuale.
- c) Diversa altezza interna: nell'elaborato grafico progettuale è indicata 2.20m. contro i 2.43 m. rilevati in loco.

Piano primo

- a) È presente un balconcino il cui accesso avviene dalla camera da letto, si precisa che detto balconcino non è altro che la copertura dell'incremento volumetrico al piano terra.
- b) Diversa ubicazione della porta d'accesso alla camera da letto.
- c) Nel vano soggiorno/angolo cottura sono presenti due gradini.
- d) Diversa dimensione interna del servizio igienico cieco.

816 sub. 32

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'unico elaborato grafico parte integrante della Concessione edilizia pratica. si riscontrano alcune diversità nella dimensione interna come peraltro l'altezza interna.

816 sub. 33

Tra gli elaborati grafici progettuali parti integranti della D.I.A. del

pur troppo non è presente la tavola grafica di progetto del piano primo, mentre invece è presente il prospetto dello stato di progetto da cui si evince l'esistenza di un parapetto e di una simil soletta/balcone, antistante all'odierna u.i. sub. 33 e all'odierna sub. 31 al piano primo ove è rappresentata la porta finestra della camera da letto, ma con ciò a giudizio dello scrivente non significa che è legittimato visto e considerato che nell'elaborato grafico progettuale della D.I.A. del

e nell'elaborato grafico del prospetto di progetto si riscontra che non viene raffigurato il parapetto sopra menzionato, rappresentando uno stato dei luoghi antecedente a quello dell'elaborato progettuale prot.3976/2006. Infine, dalla comparazione tra la planimetria catastale ex 742 ove al piano primo era raffigurato un locale di deposito, le cui dimensioni sono dedotte dalla

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

lettura in scala, si riscontra che non è altro che l'attuale locale ma ampliato a seguito dell'intervento edilizio D.I.A. del

La comparazione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali odierne sono corrispondenti visto che lo scrivente ha ritenuto necessaria 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. 31 abitazione tipo economico

- 1) A parere dello scrivente dovrà essere demolito il muro oggetto dell'ampliamento di cubatura e ripristinare lo stato dei luoghi come indicato nell'elaborato progettuale parte integrante della Concessione edilizia pratica. e con tale demolizione verrà demolito il balconcino; pertanto, dovrà essere incaricato un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per redigere una pratica edilizia in sanatoria in forza delle discordanze sopra illustrate. Qualora l'ingegnere strutturista riterrà che detta demolizione andrà ad intaccare la struttura della parte del fabbricato legittimato, in tal caso si dovrà interagire con l'ufficio tecnico del Comune e predisporre la pratica di fiscalizzazione. A tal proposito lo scrivente, in forza del proprio titolo professionale, non può esprimere alcun giudizio dal punto di vista statico. Da ultimo, il vano al piano terra non può essere utilizzato ai fini abitativi poiché non è stato rinvenuto il vespaio aerato.
- 2) Incaricare una ditta edile per un intervento di ristrutturazione sia internamente che al manto di copertura (che interessa sia il sub.32 che il sub.33), ed eventualmente si consiglia di creare una finestra velux sovrastante al servizio igienico che attualmente è cieco. Si precisa che allo scrivente non è noto se sottostante al manto di copertura sono presenti lastre in eternit e nel caso ne siano presenti dovrà essere effettuato lo smaltimento.
- 3) Incaricare una ditta per l'eventuale sostituzione dei serramenti.
- 4) Incaricare una ditta che verifichi ed eventualmente adegui alla normativa vigente l'impianto elettrico.
- 5) Incaricare una ditta che verifichi ed eventualmente adegui alla normativa vigente l'impianto gas.
- 6) Incaricare una ditta per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento in conformità alle normative vigenti.
- 7) Verificare la canna fumaria presente.

816 sub. 32 locale di deposito

- 1) Incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per redigere una pratica edilizia in sanatoria in forza delle discordanze illustrate nelle pagine precedenti.
- 2) Incaricare una ditta edile per effettuare una manutenzione interna (pavimentazione, intonaco deumidificante ecc.).
- 3) Incaricare una ditta per l'eventuale sostituzione dei serramenti.
- 4) Eventualmente incaricare una ditta che realizzi l'impianto elettrico.

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. 33 locale di deposito

- 1) Incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per redigere una pratica edilizia in sanatoria in forza delle discordanze sopra illustrate. Dovrà essere altresì incaricato un tecnico strutturista che dovrà effettuare le dovute verifiche strutturali del sopradetto ampliamento e la fattibilità della sanatoria /fiscalizzazione.
- 2) Incaricare una ditta edile per un intervento di ristrutturazione sia internamente che al manto di copertura

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. 31- SUB.32 ((ex 753 sub. 503, 842) ex 753 (115) sub.8-9)

Le presenti u.i. è il risultato della denuncia di variazione del 31/08/2024 Pratica n. PV0156459 in atti dal 02/09/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 156459.1/2024) ove venivano interessate una serie di u.i. e tra queste le u.i. 753 sub.502 e 503 (ex 115 sub. 8 e sub.9) e 842.

Si ricorda che le u.i. 753 sub.502 e 503 (ex 115 sub. 8 e sub.9) erano 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 Foglio 11 particella 21 sub.4, part. 22 sub.7, part. 21 sub.5, part. 22 sub.8, part. 115 sub. 8 (successivamente identificata con 753 sub.8), part 22 sub.4, part 22 sub. 6, part 21 sub. 3, part. 115 sub.9 (successivamente identificata con 753 sub.9).

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

U.I. 816 sub.33

Si precisa che dopo varie verifiche anche grazie ai rilievi metrici e topografici è stato riscontrato che parte dell'odierna u.i. è riconducibile all'originario locale al piano primo dell'ex. u.i. 742 ovvero ex 212.

Detta u.i. fu oggetto dell'atto di compravendita stipulato dal notaio

ove la società

la vendeva al sig.

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

U.I. 816 sub. 31- SUB.32 ((ex 753 sub. 503, 842) ex 753 (115) sub.8-9)

22-11-1986 Concessione edilizia pratica per "rifacimento del tetto con rialzo verso il cortile comune, rinforzo dei muri portanti, rinforzo solai, modifiche alle porte finestre ecc." corredata da elaborato grafico.

03-12-1986 Denuncia di inizio dei lavori

29-05-1990 Denuncia di fine dei lavori

01-06-1990 Autorizzazione dell'agibilità rilasciata in data 07-06-1990.

17-02-1992 Concessione edilizia pratica "Trasformazione di rustico in bilocale di civile abitazione" corredata da elaborato grafico.

01-03-1995 Permesso di abitabilità pratica edilizia

U.I. 816 sub. 33 ex u.i. 742 al piano primo

Tra gli elaborati grafici progettuali parti integranti della D.I.A. del

pur troppo non è presente la tavola grafica di progetto del piano primo, mentre invece è presente il prospetto dello stato di progetto da cui si evince l'esistenza di un parapetto e di una simil soletta/balcone, antistante all'odierna u.i. sub. 33 e all'odierna sub. 31 al piano primo ove è rappresentata la porta finestra della camera da letto, ma con ciò a giudizio dello scrivente non significa

che è legittimato visto e considerato che nell'elaborato grafico progettuale della

e nell'elaborato grafico del prospetto di progetto si riscontra che non viene raffigurato il parapetto sopra menzionato, rappresentando uno stato dei luoghi antecedente a quello dell'elaborato progettuale prot. . Infine, dalla comparazione tra la planimetria catastale ex 742 ove al piano primo era raffigurato un locale di deposito, le cui dimensioni sono dedotte dalla lettura in scala, si riscontra che non è altro che l'attuale locale ma ampliato a seguito dell'intervento edilizio D.I.A.

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. 31– sub. 32 - sub.33

31-08-2024 Denuncia di variazione della Pratica n. PV0156459 in atti dal 02/09/2024
AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA (n. 156459.1/2024) ove venivano interessate le u.i. 753 sub.502,
sub.503 (ex 115 sub. 8 e sub.9), 842, 816 sub.30 e venivano generate le u.i. 816 dal sub.
31 al sub. 41 e i beni comuni non censibili dal sub. 42 al sub. 44

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. 56543.4/2006) mediante la quale è stato modificato l'identificativo della particella 112 sub. 7 in 762 sub.7

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 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 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)

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
 13-09-2024 Denuncia di variazione pratica n.PV0159779 per rettifica errore materiale nella redazione delle planimetrie delle u.i. sub. 31 e sub.32

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.

816 sub.31					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Ingresso-rip.	17,27	23,32	1,00	23,32	
Vano scala	1,06	2,28	1,00	2,28	
PIANO PRIMO					
Vano scala	2,14	2,93	1,00	2,93	
Soggiorno-angolo cottura	26,15	31,11	1,00	31,11	Nord
Camera da letto	11,83	13,57	1,00	13,57	Nord
Balcone	3,16	3,16	0,25	0,79	
Servizio igienico	3,70	5,00	1,00	5,00	Cieco
Totale				79,00	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Strutture verticali: muratura e travi
Copertura: a falda
Altezza interna Piano terra h=2.49 m. – Piano primo h= da 2.08m. a 3.65m.

Piano terra

Il vano al piano terra

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Condizioni: pessima e parzialmente non terminata a seguito dell'incremento volumetrico non autorizzato

Sogg-ang. cottura, camera da letto

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Rivestimento muri interni: parzialmente in piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri

Servizio igienico

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Rivestimento muri interni: parzialmente in piastrelle in ceramica

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

Condizioni: mediocri
Infissi esterni: Porta d'ingresso in alluminio, finestra al piano terra in alluminio, al piano primo porte finestre in legno e vetro.
Condizioni complessive: mediocri
Infissi interni: porte interne in legno e vetro bugnato
Condizioni: mediocri
Servizio igienico cieco con areazione forzata: attrezzato da un lavabo, water, vasca e doccia
Condizioni: mediocri/pessime
Impianto elettrico: presente da verificare
Impianto a Gas: presente da verificare
Impianto termico: riscaldamento autonomo, fancoil, mentre nel servizio igienico cieco lampada riconducibile ad una stufa elettrica. Condizioni complessive pessime.
Impianto idrico: presente da verificare la conformità
Impianto fognario: presente da verificare
Conformità : da verificare.

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

Abitazione tipo economico	mq. 79,00	superfici commerciali parametrate (SCP)				
	mq. 79,00					
valore medio (Vm) al nuovo	€ 920,00 /mq.					
coefficiente di piano edifici senza ascensore			1,00			
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)			0,60			
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate			0,25			
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	=	
€ 920,00	1,00	0,60	0,25	79,00	=	€ 10.902,00
VALORE DEFINITO						€ 10.902,00
VALORE ARROTONDATO						€ 10.900,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **€ 10.900,00 (dieci 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: **€. 1.635,00**
- 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: **€. 1.000,00**
- Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia – verifica statica e igienica sanitaria: **€. 5.000,00**
- **Il più probabile valore di mercato della u.i. 816 sub. 31 è stimato in €. 3.265,00 (tremila duecento sessanta cinque/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

816 sub.32					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Locale di deposito	23,37	28,30	1,00	28,30	
Portico	4,37	4,72	0,25	1,18	
Totale				29,48	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali: muratura e travi

Copertura: a falda

Altezza interna Piano terra da h=2.36m. a h=2.73m.

Locale di deposito

Pavimentazione: tavelle

Condizioni: pessime

Porta d'ingresso: legno e finestre in legno

Condizioni: pessime

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. 29,48	superfici commerciali parametrate (SCP)				
	mq. 29,48					
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)						0,25
coefficienti aggiuntivi (cA): per difformità riscontrate						0,90
Vm	cL	cU	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 920,00 *	1,00 *	0,20 *	0,25 *	0,90 *	29,48	= € 1.220,47
VALORE DEFINITO						€ 1.220,47
VALORE ARROTONDATO						€ 1.200,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **€. 1.200,00 (mille duecento/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: **€. 180,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia: **€. 500,00**

Il più probabile valore di mercato della u.i. 816 sub. 32 è stimato in €. 520,00 (cinquecentoventi/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

816 sub.33					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Locale di deposito	17,67	21,46	1,00	21,46	
Balcone	1,93	1,93	0,25	0,48	
Totale				21,94	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali: muratura e travi

Copertura: a falda

Altezza interna Piano primo da h=2.01m. a h=2.68m.

Locale di deposito

Pavimentazione: batt. cemento

Condizioni: pessime

Porta d'ingresso: assenti

Balcone: pavimentazione assente come peraltro il parapetto.

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. 21,94	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 21,94				
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)					0,60
coefficienti aggiuntivi (cA): per difformità riscontrate					0,40
Vm	cL	cU	cE+cQ+cM	cA	SCP
€ 920,00 *	1,00 *	0,20 *	0,60 *	0,40 *	21,94 =
VALORE DEFINITO					€ 968,87
VALORE ARROTONDATO					€ 970,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **€. 970,00 (novecento settanta/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: **€. 145,50**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia: **€. 500,00**

Il più probabile valore di mercato della u.i. 816 sub. 33 è stimato in €. 324,50 (trecentoventi quattro/50 euro).

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

I più probabili valori di mercato sono:

- **Abitazione tipo economico** foglio 11 part. 816 sub. 31 il cui più probabile valore di mercato è di €. **3.265,00 (tremila duecento sessanta cinque/euro)**
- **Locale di deposito** foglio 11 part.816 sub.32 il cui più probabile valore di mercato è di €. **520,00 (cinquecentoventi/00 euro).**
- **Locale di deposito** foglio 11 part.816 sub.33 il cui più probabile valore di mercato è di €. **324,50 (trecentoventi quattro/50 euro).**

Pertanto, il più probabile valore di mercato complessivo dei beni costituenti il **Lotto 10** è di €. **4.109,50 euro (quattromila centonove/50euro).**

Pavia 29/07/2024

Geometra Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
ALBO ALBO 3383
Enq. Provinciale 71R21 G388V
Pav. 01612480184

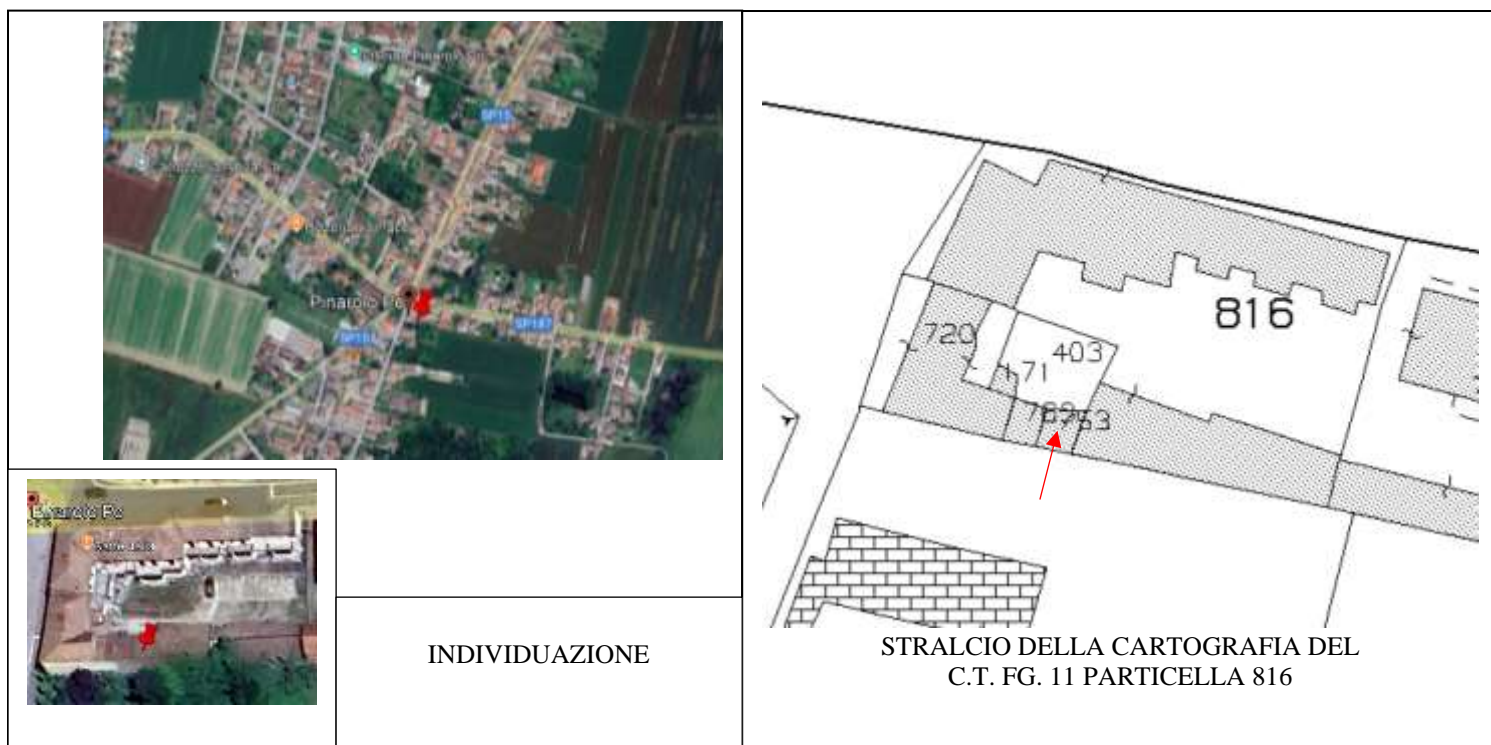


Via Gorini n°10
27100, Pavia
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383
Cellulare 335-6305296
Studio 0382-26088

LOTTO 11 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 11

IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI PINAROLO PO



Lotto 11

Composto dall'u.i. identificata con la particella 753 sub. 502 (locale di deposito censito con la categoria C/2).

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: 753

Subalterno: 502

Categoria: C/2 (locale di deposito)

Classe: U

Consistenza: 18 mq.

Superficie catastale: 22 mq.

Rendita catastale: € 17,66



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

Nord: area comune 816 sub.44

Est: U.i. 816 sub.31

Sud: Part. 802

Ovest: U.i. 763

Collocata al piano primo.

Locale di deposito allo stato rustico.

L'accesso avviene dal civ. 3 della via Desiderio Bosio, si percorre l'androne pedonale e carroio (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. 44) sino a giungere antistante alla predetta u.i. e mediante una scala telescopica si accede al locale di deposito.

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.

Formazione di uno o più lotti.

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

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di 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 l'u.i.

753 sub. 502 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 il

Favore:

Contro:

Importo capitale: €. 163.000,00

Importo totale: €. 244.500,00

Quota intera di proprietà sulle u.i.

“IPOTECA GIUDIZIALE” iscritta a Voghera

Importo capitale:

Importo totale:

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà sulle 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

Registro particolare n. Registro generale n.
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 23/05/2024 Servizio di P.I. di VOGHERA
Registro particolare n. Registro generale n.
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

“ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO” trascritta il 11-04-2014, presentazione

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà su

Annotazioni

“IPOTECA GIUDIZIALE” iscritta a Voghera il 15-01-2014 presentazione

Importo capitale:

Importo totale:

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà sulle 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

Annotazioni

“IPOTECA VOLONTARIA” iscritta a Voghera il 06-07-2012 presentazione

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà

Quota di proprietà

Importo capitale:

Importo totale:

Annotazioni

“IPOTECA VOLONTARIA” iscritta a

Favore:

Contro:

Debitore non datore di ipoteca

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

Importo capitale:

Importo totale:

Quota intera di proprietà

“IPOTECA VOLONTARIA” iscritta a Voghera il

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 il

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà

ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà

Annotazioni

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

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

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

Lo scrivente ha effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Pinarolo Po e per l'u.i. del presente lotto sono state rinvenute solo le seguenti pratiche edilizie e precisamente:

30-03-1987 Concessione edilizia pratica per "Sistemazione portico" corredata da elaborato grafico.

11-04-1987 Denuncia di inizio dei lavori

08-05-1987 Denuncia di fine dei lavori

01-06-1990 Permesso di agibilità rilasciata in data 07-06-1990.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale parte integrante della summenzionata Concessione Edilizia è emerso che non sono stati rappresentati gli spigoli dei pilastri interni. Inoltre, la media delle altezze rilevate in loco rispetto a quella indicata nell'elaborato progettuale evidenzia una differenza di 14,5 cm..

La comparazione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali odierne sono corrispondenti visto che lo scrivente ha ritenuto necessaria la regolarizzazione complessiva sia al C.T. che al C.F..

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

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Mediante ausilio del drone si è potuto riscontrare che nel manto di copertura erano presenti alcune tegole fuori posto, mentre accedendo internamente si è potuto riscontrare che il manto di copertura in tegole è appoggiato a delle lastre in fibrocemento.



Si consiglia di interpellare il proprietario dell'u.i. sottostante per la compartecipazione della spesa sia per la ricorsa del manto di copertura che per contattare una ditta specializzata per l'analisi e per l'eventuale smaltimento delle lastre in fibrocemento se sono gravate da amianto.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

La presente u.i. è il risultato della denuncia di frazionamento

allora intestate ai sigg.

ai quali è pervenuta in forza della denuncia di successione del sig.

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

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

30-03-1987 Concessione edilizia pratica per "Sistemazione portico" corredata da elaborato grafico.
11-04-1987 Denuncia di inizio dei lavori
08-05-1987 Denuncia di fine dei lavori
01-06-1990 Permesso di agibilità rilasciato in data 07-06-1990.

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 753 ex 126 ex 127

Part. 126

23-09-2019 Denuncia Variazione Pratica n.

29-07-2024 Tipo Mappale e Frazionamento pratica

Catasto Fabbricati

31/08/2024 Denuncia di variazione del Pratica

24/11/2023 Variazione Toponomastica

09/11/2015 Denuncia di Variazione

14/02/2011 Denuncia di Variazione Toponomastica

25/09/2006 Denuncia di Variazione modifica di identificativo

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

22/09/1997 Denuncia di variazione

22/09/1997 VARIAZIONE

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.

753 sub. 502					
Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO PRIMO					
Locale di deposito	18,00	22,00	1,00	22,00	
Totale				22,00	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali: muratura e travi

Copertura: a falda

Altezza interna Piano primo da h=2.43m. a h=3.66m..

Locale di deposito

Pavimentazione: battuto di cemento

Condizioni: mediocri

Porta d'ingresso: assente

Impianto elettrico: assente

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.	22,00	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq.	22,00				
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)					0,50	
coefficienti aggiuntivi (cA): accesso dall'esterno					0,80	
Vm	cL	cU	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 920,00 *	1,00 *	0,20 *	0,50 *	0,80 *	22,00	= € 1.619,20
VALORE DEFINITO						€ 1.619,20
VALORE ARROTONDATO						€ 1.620,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in **€ 1.620,00 (mille seicento venti/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: **€. 243,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia: **€. 150,00**

Il più probabile valore di mercato della u.i. 753 sub. 502 è stimato in €. 1.227,00 (mille duecento venti sette/00 euro).

Pavia 29/07/2024

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
Incar. Albo C. 3383
En. Prov. MNTFRZ71R21G388V
P.IVA 01612480184

