

RGE n° 135/2022 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED]

CONCLUSIONI

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Bene A

Immobile sito nel Comune di Broni, via Roma n. 18.

Identificato come segue in catasto:

Catasto fabbricati: Foglio: 19; Particella: 1198; Subalterno: 4; Categoria: A/7; Classe: 3; Consistenza: 7 vani; Superficie Catastale: 172 mq.

Bene B

Immobile sito nel Comune di Broni, via Roma n. 18.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 1198; Subalterno: 5; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale: 73 mq.

Bene C

Immobile sito nel Comune di Broni, via Roma n. 18.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 1198; Subalterno: 6; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 34 mq.

Bene D

Immobile sito nel Comune di Broni, via Roma n. 18.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 992; Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 25 mq.

Bene E

Immobile sito nel Comune di Broni, via Roma n. 18.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 992; Subalterno: 3; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 25 mq.

Bene F

Immobile sito nel Comune di Broni, via Roma n. 18.

Bene non accatastato utilizzato in passato come pollaio e dichiarato da demolire nella Pratica 113/1988.

Il bene è costituito da un edificio distribuito su due piani, rialzato e S1, in cui sono presenti due unità abitative ed un'autorimessa (Bene A, B, C). Con strutture indipendenti sono presenti un corpo di fabbrica contenente due box auto ed un fabbricato accatastato come ripostiglio esterno (Beni D, E). È inoltre presente un piccolo corpo di fabbrica, un tempo adibito potenzialmente a pollaio, che non risulta richiamato nella documentazione catastale. Il Bene A, contenente l'unità di dimensioni maggiori, è distribuito su due piani, rialzato ed S1, si compone di quattro locali con cucina, un servizio igienico, disimpegni, un porticato di ingresso, collegamenti verticali interni, un balcone ed altri locali al piano S1. Il Bene B contiene l'unità immobiliare più piccola, composta da tre locali oltre bagno e disimpegni. Le autorimesse, il ripostiglio esterno ed il pollaio si compongono di un unico locale ciascuno.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] (PV) il [REDACTED]
All'interno del ventennio ipocatastale non risultano passaggi di proprietà aventi direttamente ad oggetto i beni pignorati.

Si specifica che, come indicato nel certificato notarile e come confermato dalle visure catastali, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] all'inizio del ventennio ipocatastale risultava nudo

proprietario dei beni pignorati. Il certificato notarile informa che il cespite è pervenuto ai signor [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] in [REDACTED] il [REDACTED] il 21/7/1962 per l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento ed entrambi in regime di separazione dei beni e al signor [REDACTED] [REDACTED] il 21/7/1962 per la nuda proprietà, dal signor [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per notaio Gregorio Rossi di Broni del 23/12/1980 repertorio 76721, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 19/1/1981 ai nn. 373 registro generale e 313 registro particolare.

Come altresì esplicitato all'interno del certificato notarile, allegato al fascicolo del procedimento, appare possibile indicare che:

- Risulta ricongiungimento di usufrutto per morte della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] deceduta in data 2/4/2018, come rilevato dalla visura storica catastale, dati derivanti da: Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 di [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 7170.1/2018 - Pratica n. PV0069364 in atti dal 20/9/2018 e dalla denuncia di successione n. 827/9990/18 del 31/12/2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 17/10/2019 ai nn. 6900 registro generale e 5188 registro particolare, seppur quest'ultima riguardi altri beni.
- Risulta ricongiungimento di usufrutto per morte del signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] deceduto in data 30/7/2010, come rilevato dalla visura storica catastale, dati derivanti da: Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010, Voltura n. 11862.1/2010 - Pratica n. PV021101 I in atti dal 20/10/2010, dalla denuncia di successione n. 3 89/9990/16 del 21/10/2016, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 9/11/2016 ai nn. 7215 registro generale e 5320 registro particolare, dalla denuncia di successione n. 350/9990/11 del 2/8/2011, trascritta presso la stessa Conservatoria il 25/8/2011 ai nn. 6468 registro generale e 4609 registro particolare e dalla accettazione tacita di eredità per notar Angelo Magnani di Stradella del 22/12/2015 repertorio n. 73331, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 24/12/2015 ai nn. 7459 registro generale e 5779 registro particolare, seppur quest'ultima riguardi altri beni.

Regime Patrimoniale: il Sig. [REDACTED] [REDACTED] ha dichiarato, durante il sopralluogo, come indicato all'interno dell'All. 8, che, al momento dell'acquisizione della nuda proprietà del bene, risultava celibe.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/08/2017 - Registro Particolare 700 Registro Generale 5924, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 672 del 20/04/2017, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento.
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2018 - Registro Particolare 396 Registro Generale 3646, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1418/2018 del 23/04/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022. La nota è allegata di Annotazione n. 539 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) la quale tuttavia non riguarda i beni pignorati.
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2018 - Registro Particolare 435 Registro Generale 3996, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1418/2018 del 23/04/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022.

La nota è allegata di Annotazione n. 540 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) la quale tuttavia non riguarda i beni pignorati.

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2018 - Registro Particolare 932 Registro Generale 7889, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 26060/2014 del 22/04/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022. La nota è allegata di Annotazione n. 1267 del 27/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) la quale tuttavia non riguarda i beni pignorati.
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2018 - Registro Particolare 998 Registro Generale 8433, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1701/2018 del 05/11/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022.
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2019 - Registro Particolare 109 Registro Generale 1013, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 11608/2018 del 06/06/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022.
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2019 - Registro Particolare 917 Registro Generale 7570, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10589 del 09/05/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022. La nota è allegata di Annotazione n. 1266 del 27/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) la quale tuttavia non riguarda i beni pignorati.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2022 - Registro Particolare 2383 Registro Generale 3148, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1539 del 21/03/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE			
BENE	VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa
Mappale 1198 Sub. 4	€ 393.382,20	€ 388.382,20	€ 330.124,87
Mappale 1198 Sub. 5	€ 80.711,24	€ 65.711,24	€ 55.854,55
Mappale 1198 Sub. 6	€ 25.022,25	€ 20.022,25	€ 17.018,91
Mappale 992 Sub 2	€ 15.714,00	€ 15.214,00	€ 12.931,90
Mappale 992 Sub 3	€ 16.132,50	€ 14.132,50	€ 12.012,63
Area esterna Mapp. 1198 e 992	€ 76.789,50	€ 72.789,50	€ 61.871,08
TOTALE	607.751,69 €	576.251,69 €	489.813,93 €

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 135/2022**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

23.02.2023

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto Ing. █████ █████ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 13/09/2022:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	6
Descrizione sommaria	9
Attuali e precedenti proprietari	9
Vincoli ed oneri giuridici	11
Descrizione analitica dei beni	24
Valutazione complessiva dei beni	32
Conclusioni	56

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni, oggetto dell'esecuzione forzata:

"la creditrice [REDACTED] [REDACTED] intende sottoporre ad espropriazione forzata immobiliare il diritto pieno di PROPRIETA' goduta dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzato, sopra i beni di cui fornisce la descrizione che segue:

- siti nel Comune di Broni (PV) censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di competenza, con i seguenti dati catastali identificativi e di classamento:

- foglio 19, particella 1198, sub. 4- Piano T-S1 - Via Roma, 18- Cat. A/7, CL 3, vani 7;

- foglio 19, particella 1198, sub. 5- Piano S-1, Via Roma, 18, Cat. A/3, CL 3, vani 3;

- foglio 19, particella 1198, sub. 6- Piano S-1, Via Roma, 18, C/6, CL 3;

- foglio 19, particella 992, sub. 2- Piano T, Via Roma, 18, C/6, CL 3;

- foglio 19, particella 992, sub. 3- Piano T, Via Roma, 18, C/6, CL 3;"

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Bene A

Ubicazione: Comune di Broni, via Roma n. 18.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (PV) il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 1198; Subalterno: 4; Categoria: A/7; Classe: 3; Consistenza: 7 vani; Superficie Catastale: 172 mq.

Coerenze da nord (Piano rialzato): il bene occupa l'intero piano

Coerenze da nord (Piano S1): cortile, sub. 5, sub. 6, cortile

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene B

Ubicazione: Comune di Broni, via Roma n. 18.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (PV) il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 1198; Subalterno: 5; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale: 73 mq.

Coerenze da nord: cortile, sub. 6, sub. 4.

Bene C

Ubicazione: Comune di Broni, via Roma n. 18.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (PV) il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 1198; Subalterno: 6; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 34 mq.

Coerenze da nord: sub. 4, sub. 5, cortile, sub. 4.

Bene D

Ubicazione: Comune di Broni, via Roma n. 18.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (PV) il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 992; Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 25 mq.

Coerenze da nord: sub. 1 (cortile), sub. 3, sub. 1 (cortile).

Bene E

Ubicazione: Comune di Broni, via Roma n. 18.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (PV) il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 992; Subalterno: 3; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 25 mq.

Coerenze da nord (box): sub. 2, sub. 1 (cortile).

Coerenze da nord (ripostiglio): Catasto Fabbricati Fg. 19 Mapp. 992 Sub. 1 (cortile), Catasto Terreni Fg. 19 Mapp. 440, 702, Catasto Fabbricati Fg. 19 Mapp. 992 Sub. 1 (cortile).

Bene F

Ubicazione: Comune di Broni, via Roma n. 18.

Bene non accatastato utilizzato in passato come pollaio e dichiarato da demolire nella Pratica 113/1988.

Il bene è costituito da un edificio distribuito su due piani, rialzato e S1, in cui sono presenti due unità abitative ed un'autorimessa (Bene A, B, C). Con strutture indipendenti sono presenti un corpo di fabbrica contenente due box auto ed un fabbricato accatastato come ripostiglio esterno (Beni D, E). È inoltre presente un piccolo corpo di fabbrica, un tempo adibito potenzialmente a pollaio, che non risulta richiamato nella documentazione catastale. Il Bene A, contenente l'unità di dimensioni maggiori, è distribuito su due piani, rialzato ed S1, si compone di quattro locali con cucina, un servizio igienico, disimpegni, un porticato di ingresso, collegamenti verticali interni, un balcone ed altri locali al piano S1. Il Bene B contiene l'unità immobiliare più piccola, composta da tre locali oltre bagno e disimpegni. Le autorimesse, il ripostiglio esterno ed il pollaio si compongono di un unico locale ciascuno.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 25/01/2023, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene appariva occupato dalla proprietà. È stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Broni. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 16 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 45 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 9.254 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 28,87 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore e superiore, farmacie, parafarmacie ed istituti bancari.

Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (PV) il [REDACTED]

All'interno del ventennio ipocatastale non risultano passaggi di proprietà aventi direttamente ad oggetto i beni pignorati.

Si specifica che, come indicato nel certificato notarile e come confermato dalle visure catastali, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] all'inizio del ventennio ipocatastale risultava nudo proprietario dei beni pignorati. Il certificato notarile informa che il cespite è pervenuto ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] il 21/7/1962 per l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento ed entrambi in regime di separazione dei beni e al signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il 21/7/1962 per la nuda proprietà, dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per notaio Gregorio Rossi di

██
██
██

Broni del 23/12/1980 repertorio 76721, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 19/1/1981 ai nn. 373 registro generale e 313 registro particolare.

Come altresì esplicitato all'interno del certificato notarile, allegato al fascicolo del procedimento, appare possibile indicare che:

- Risulta ricongiungimento di usufrutto per morte della signora ██████████ ██████████ ██████████
██████████ il ██████████ deceduta in data 2/4/2018, come rilevato dalla visura storica catastale, dati derivanti da: Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 di ██████████ ██████████ Voltura n. 7170.1/2018 - Pratica n. PV0069364 in atti dal 20/9/2018 e dalla denuncia di successione n. 827/9990/18 del 31/12/2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 17/10/2019 ai nn. 6900 registro generale e 5188 registro particolare, seppur quest'ultima riguardi altri beni.
- Risulta ricongiungimento di usufrutto per morte del signor ██████████ ██████████
██████████ il ██████████ deceduto in data 30/7/2010, come rilevato dalla visura storica catastale, dati derivanti da: Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010, Voltura n. 11862.1/2010 - Pratica n. PV021101 I in atti dal 20/10/2010, dalla denuncia di successione n. 3 89/9990/16 del 21/10/2016, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 9/11/2016 ai nn. 7215 registro generale e 5320 registro particolare, dalla denuncia di successione n. 350/9990/11 del 2/8/2011, trascritta presso la stessa Conservatoria il 25/8/2011 ai nn. 6468 registro generale e 4609 registro particolare e dalla accettazione tacita di eredità per notar Angelo Magnani di Stradella del 22/12/2015 repertorio n. 73331, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 24/12/2015 ai nn. 7459 registro generale e 5779 registro particolare, seppur quest'ultima riguardi altri beni.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/08/2017 - Registro Particolare 700 Registro Generale 5924, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 672 del 20/04/2017, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento.
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2018 - Registro Particolare 396 Registro Generale 3646, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1418/2018 del 23/04/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022. La nota è allegata di Annotazione n. 539 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) la quale tuttavia non riguarda i beni pignorati.
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2018 - Registro Particolare 435 Registro Generale 3996, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1418/2018

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

del 23/04/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022.

La nota è allegata di Annotazione n. 540 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) la quale tuttavia non riguarda i beni pignorati.

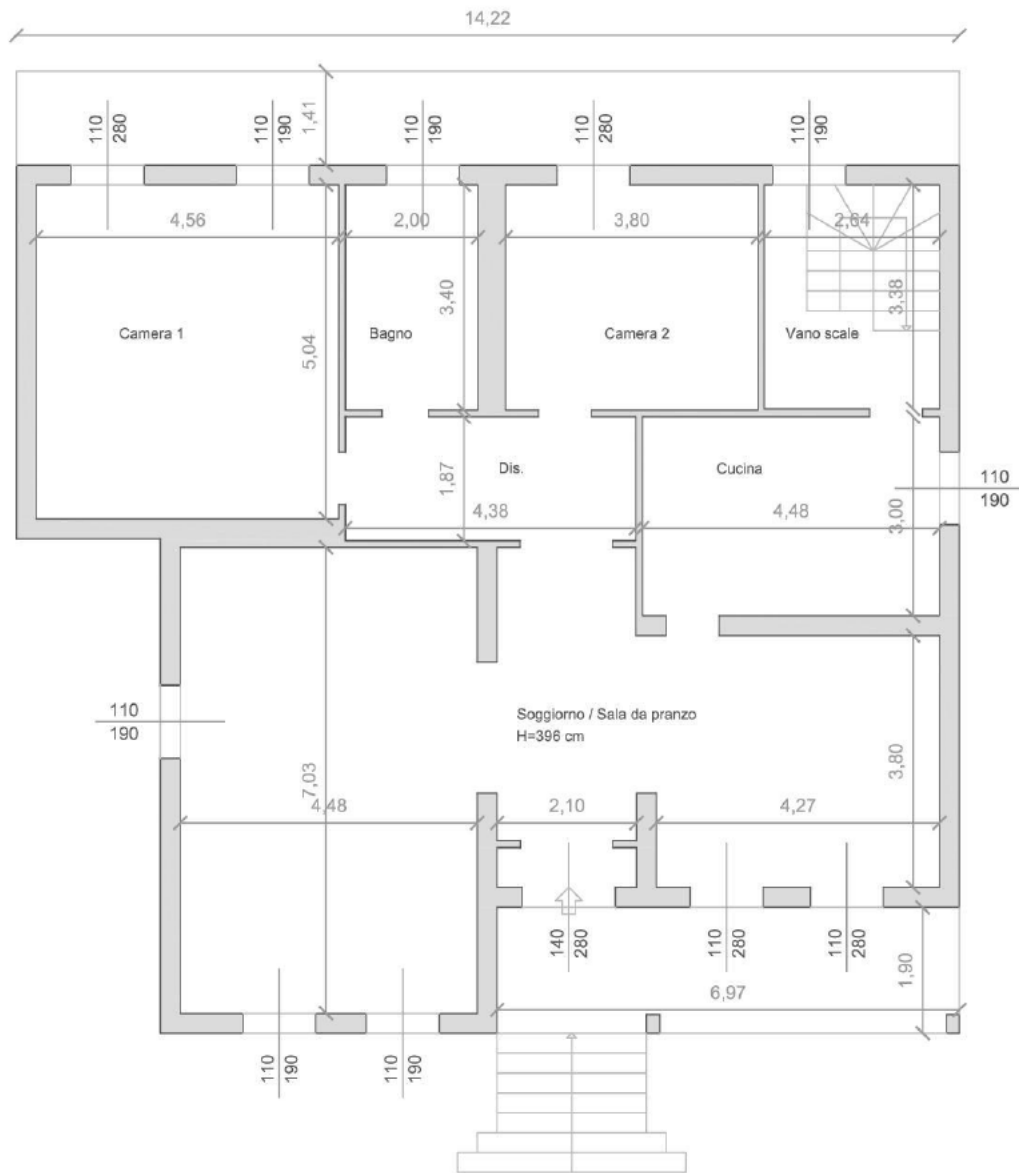
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2018 - Registro Particolare 932 Registro Generale 7889, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 26060/2014 del 22/04/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022. La nota è allegata di Annotazione n. 1267 del 27/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) la quale tuttavia non riguarda i beni pignorati.
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2018 - Registro Particolare 998 Registro Generale 8433, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1701/2018 del 05/11/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022.
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2019 - Registro Particolare 109 Registro Generale 1013, Pubblico ufficiale TRIBUNLE ORDINARIO Repertorio 11608/2018 del 06/06/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022.

- [REDACTED] •
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2019 - Registro Particolare 917 Registro Generale 7570, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10589 del 09/05/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno della relazione preliminare presentata dallo scrivente per via telematica in data 30/09/2022. La nota è allegata di Annotazione n. 1266 del 27/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) la quale tuttavia non riguarda i beni pignorati.

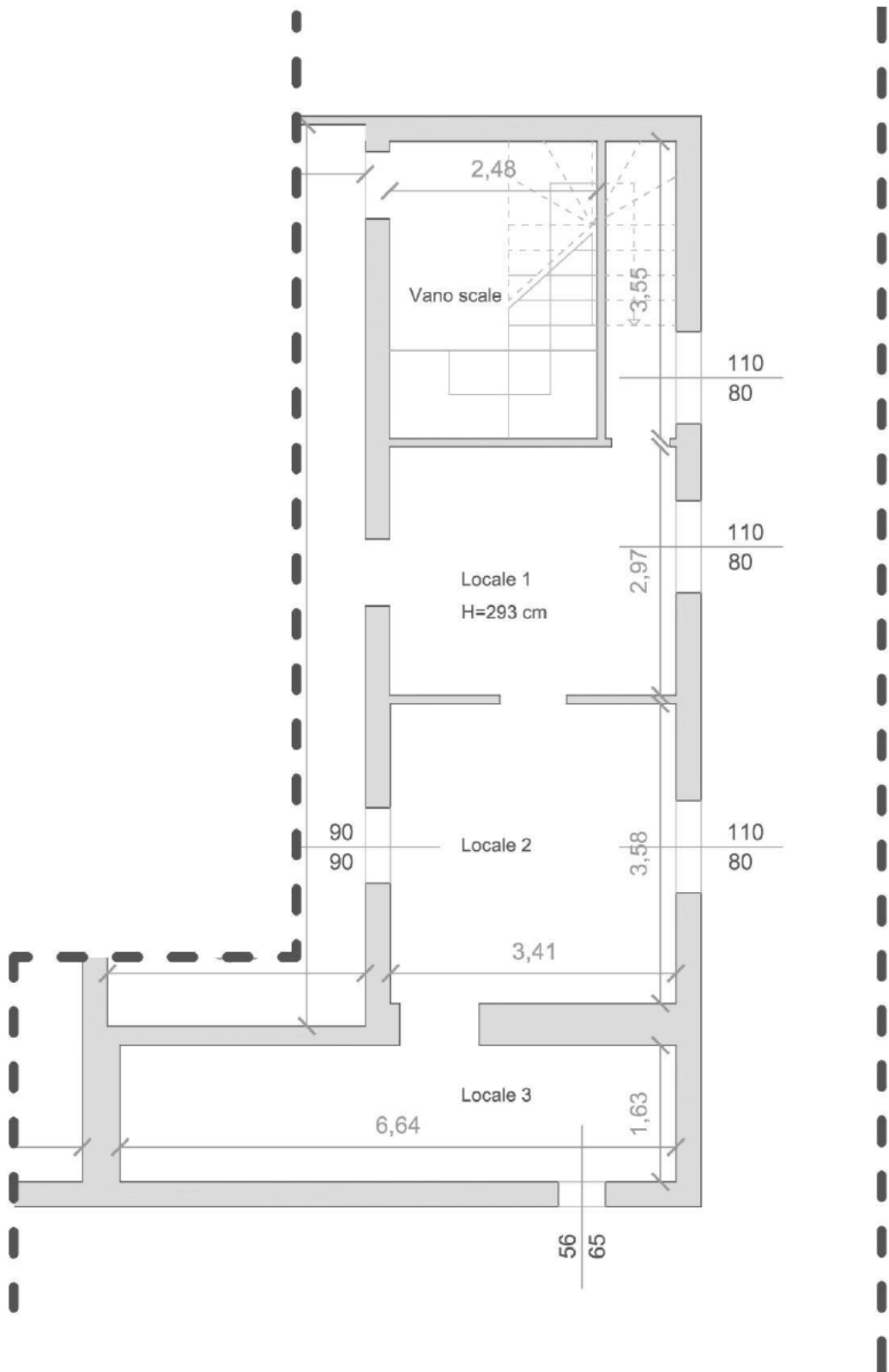
Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2022 - Registro Particolare 2383 Registro Generale 3148, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1539 del 21/03/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

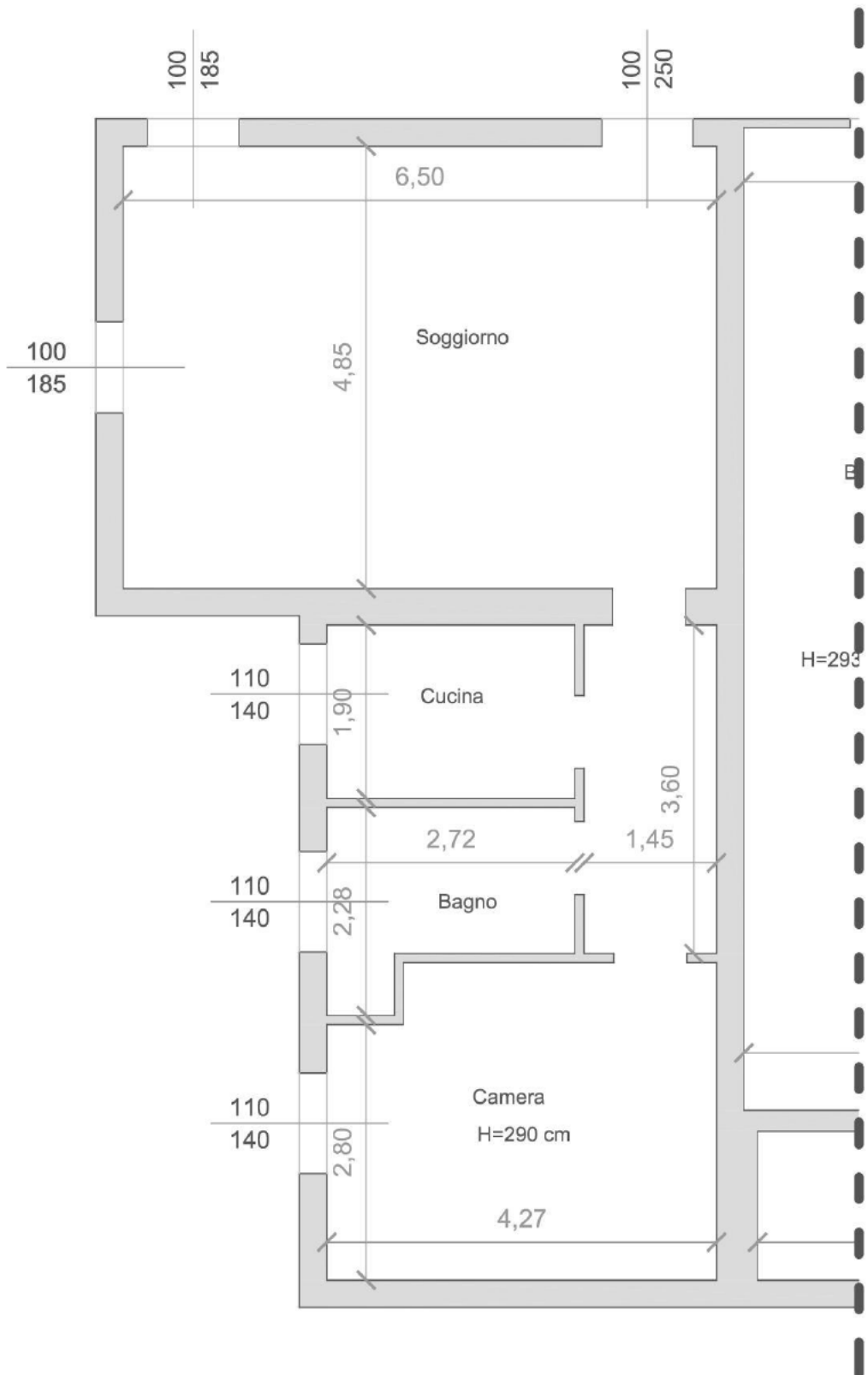
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



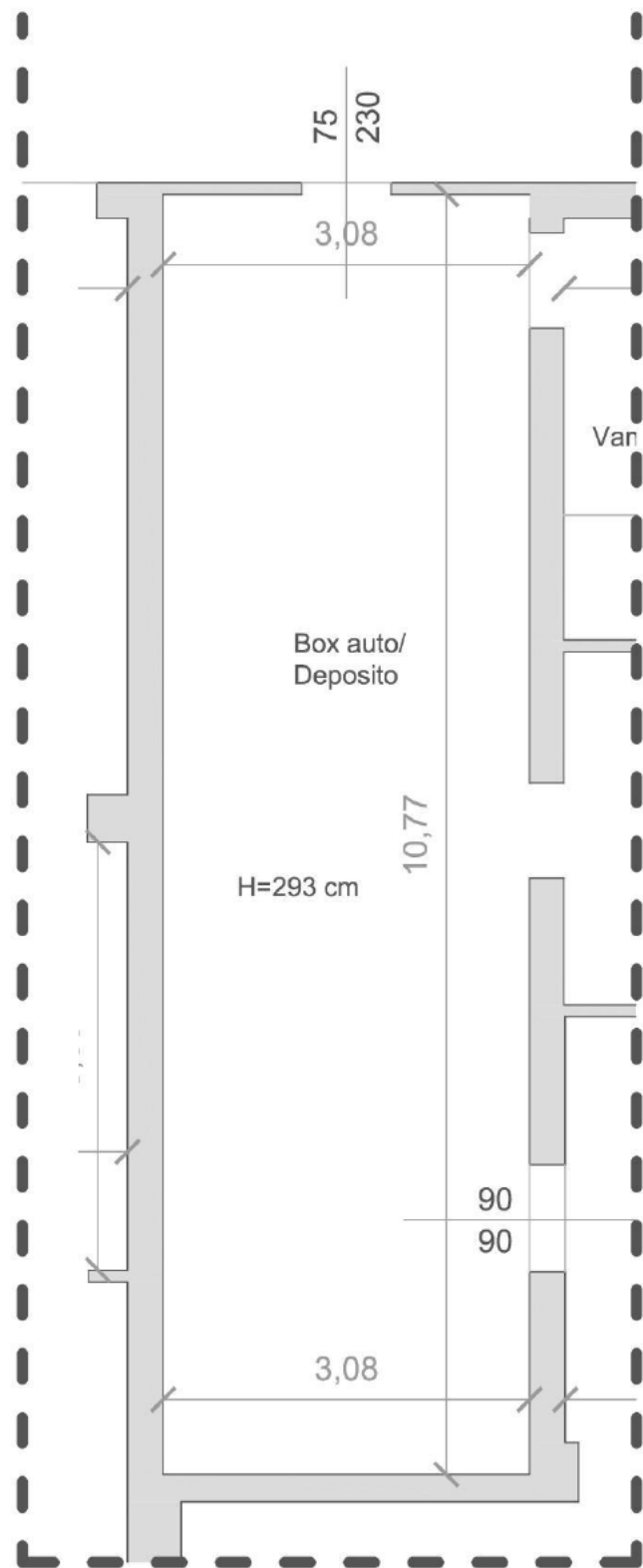
Fot. 1 - Subalterno 4 Pianta piano rialzato non in scala definita



Fot. 2 - Subalterno 4 Pianta S1 non in scala definita

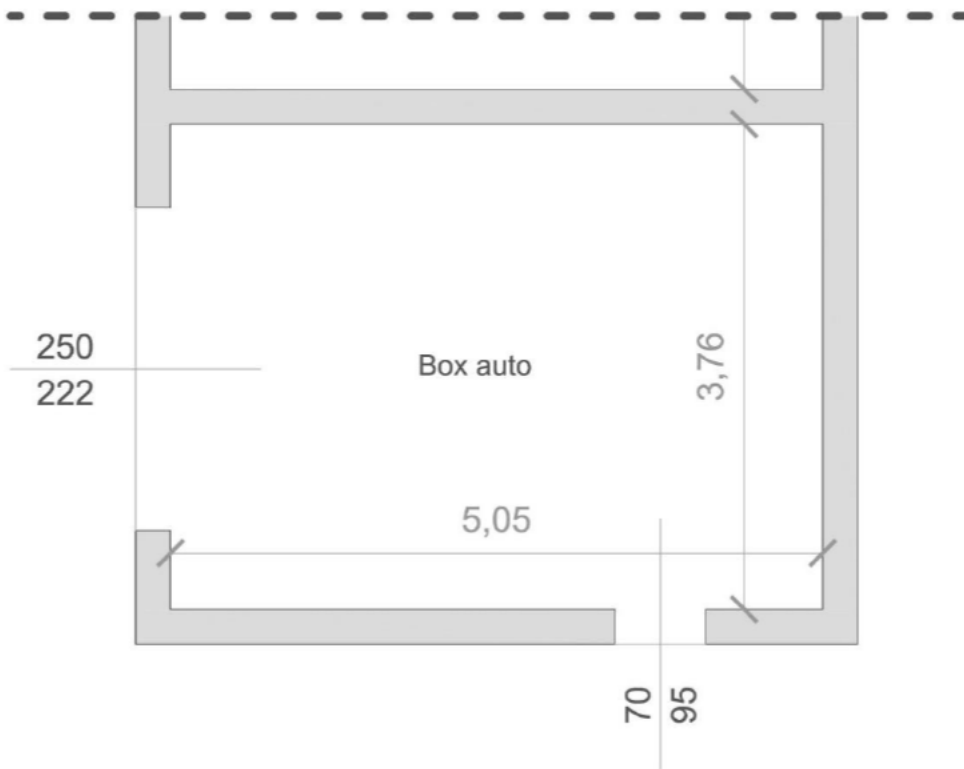


Fot. 3 - Subalterno 5 Pianta non in scala definita

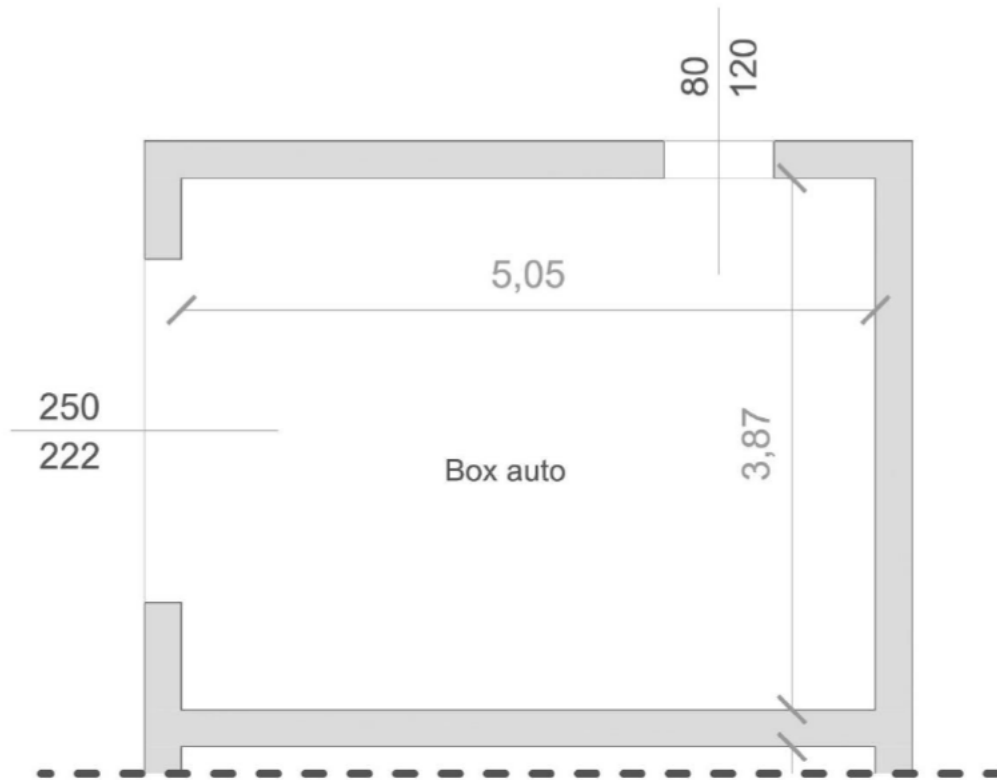


Fot. 4 - Subalterno 6 Pianta non in scala definita

[REDACTED]

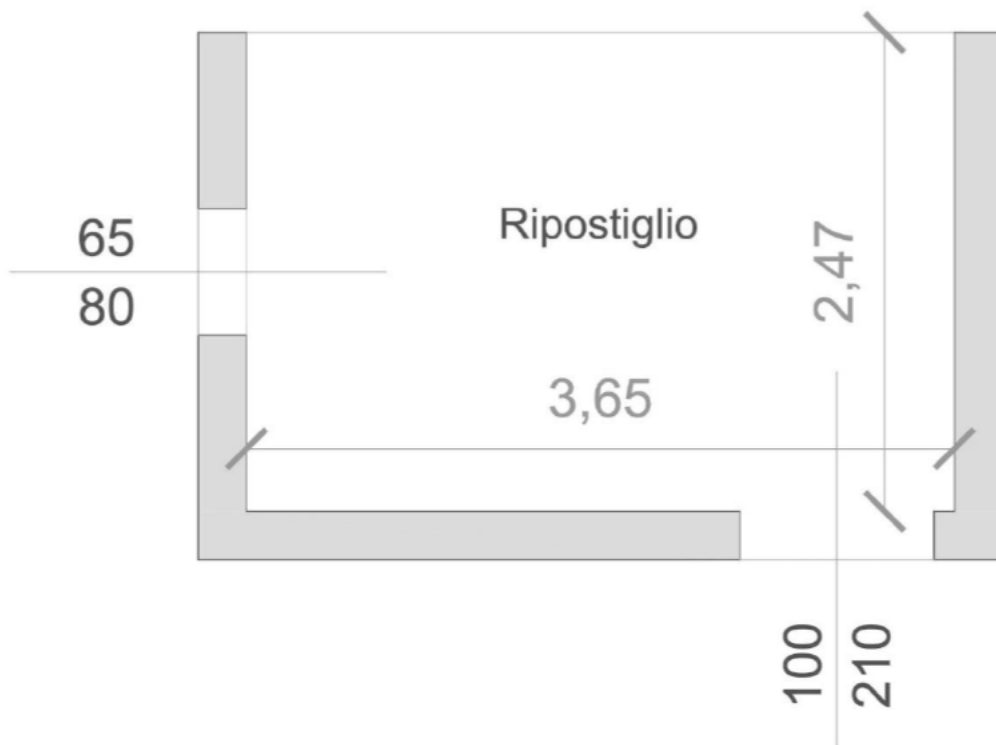


Fot. 5 - Subalterno 2 Pianta non in scala definita

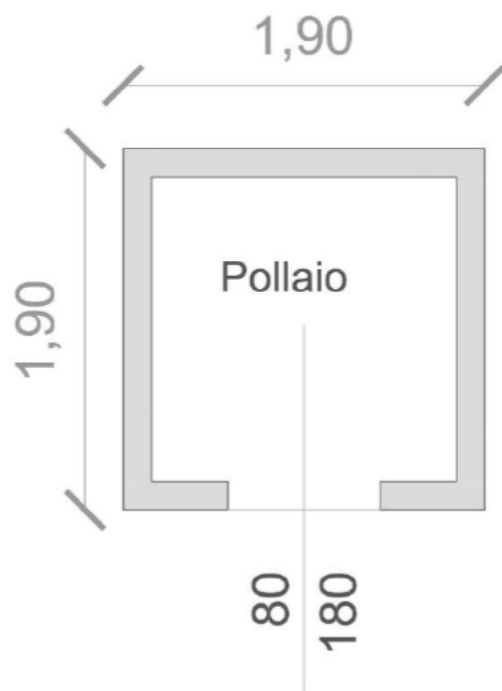


Fot. 6 - Subalterno 3 Box auto Pianta non in scala definita

[REDACTED]



Fot. 7 - Subalterno 2 Ripostiglio esterno Pianta non in scala definita



Fot. 8 - Ex-pollaio Pianta non in scala definita

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica 113/1988

- Relazione tecnica del 28/09/1988
- Richiesta di concessione edilizia del 03/10/1988 prot. n. 11632, inerente il risanamento conservativo del fabbricato
- Autorizzazione del Sindaco del 17/12/1988 Prot. 11632 Pr. Ed. n. 113/88
- Denuncia di inizio lavori del 24/01/1989 Prot. 1078

Pratica 191/1988 Variante

- Relazione tecnica del 11/07/1989 di variante
- Richiesta di concessione edilizia del 14/07/1989 prot. n. 2254, inerente la variante alla precedente.
- Autorizzazione del Sindaco del 19/11/1989 Prot. 9254
- Denuncia di Ultimazione Lavori del 04/10/1990 Prot. 12731

Dal confronto tra gli elaborati grafici di variante e lo stato dei luoghi visionato è possibile indicare quanto segue.

In merito al piano rialzato dell'abitazione è possibile rilevare una lieve discrepanza per quanto attiene alle dimensioni delle aperture di facciata, in riferimento all'altezza dei serramenti. Tali situazioni non inficiano tuttavia il rispetto dei rapporti aeroilluminanti. Non è presente la porta interna che collega la cucina con il disimpegno zona notte. Il passaggio tra il tinello e la zona di ingresso/salone nella tavola di progetto è gestito da una tramezza provvista di apertura mentre, nella realtà visionata, i due locali non presentano delimitazioni ma costituiscono un unico ambiente. La finestra del vano scala che unisce il piano S1 al Piano Rialzato in progetto è una porta balcone.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Riguardo il piano S1 facente parte del Sub. 4 Bene A si evidenzia che il locale 3 non presenta la finestra sul fronte nord raffigurata in progetto e mostra un'apertura finestrata presso i collegamenti verticali non indicati nella tavola. Inoltre, è presente un'apertura finestrata, parte alta, nella parete di separazione tra il piano S1 del Sub. 4 e l'autorimessa del Sub 6. Permangono minime differenze nelle dimensioni delle aperture finestrate esterne.

Il box auto di cui al Sub. 6 presenta inoltre una difformità riguardante la parete esterna sul fronte ovest e la relativa apertura. Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una parete edificata di facciata in cui è inserita un serramento di portafinestra. Il progetto prevede invece un serramento di più ampie dimensioni, il quale, al proprio interno, è provvisto altresì di un accesso pedonale con apertura ad anta. Per quanto attiene al box auto si evidenzia altresì che all'interno del progetto il locale non dispone di una scritta identificativa che lo qualifichi come autorimessa, seppur, in progetto, disponga di un accesso carrabile.

Per quanto attiene al Sub. 5 lo stato dei luoghi mostra alcune lavorazioni in corso di manutenzioni interne, con particolare riferimento allo smontaggio delle componenti del bagno e di parte degli intonaci interni. Tali lavorazioni non appaiono terminate. È stato possibile rilevare alcune differenze metriche riguardanti le aperture delle finestre, portefinestre e porta di ingresso. In particolare, si evidenzia che la camera da letto, con i dati emersi dal rilievo esperito, non appare possedere i rapporti aeroilluminanti. Risulta necessario ripristinare le dimensioni di progetto della finestra. Inoltre, il soggiorno rispetta i rapporti aeroilluminanti unicamente se si conteggia il soprauce della porta di ingresso. Il progetto, come visibile dal prospetto ovest, prevede tale tipologia di serramento con soprauce.

Per quanto riguarda i box auto esterni, bene D ed E, si ravvisano lievi discordanze sulle dimensioni delle aperture delle finestre ed una minore larghezza del box auto di cui al Sub. 3.

Per quanto attiene il ripostiglio esterno di cui al Sub. 3 ed al pollaio si evidenzia che per tali strutture la pratica di risanamento conservativo prevedeva la relativa

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

demolizione. Pertanto, al fine di rispettare i dettami del progetto licenziato, tali volumi dovranno essere demoliti.

In data 11/10/2022 lo scrivente provvedeva a richiede all'Ufficio Tecnico del Comune di Broni informazioni riguardanti l'eventuale rilascio di agibilità per l'edificio o l'eventuale ottenimento per silenzio assenso a seguito della presentazione della denuncia di ultimazione lavori. L'U.T., con comunicazione Pec Protocollo N.0024159/2022 del 25/10/2022, informava che agli atti dell'ufficio non risultava rilasciato alcun certificato di agibilità né acquisita richiesta di rilascio dello stesso.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non viene mostrato il pollaio esterno, del quale tuttavia si prevede la demolizione. Dovrà essere aggiornato il documento a seguito della previsione di demolizione del ripostiglio esterno.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria. Dovrà essere aggiornato il documento a seguito della previsione di demolizione del ripostiglio esterno del Mapp. 992 Sub. 3.

Schede catastali

In merito al piano rialzato dell'abitazione è possibile rilevare che non è presente la porta interna che collega la cucina con il disimpegno zona notte. Il passaggio tra il tinello e la zona di ingresso/salone nella tavola di progetto è gestito da una tramezza provvista di apertura mentre, nella realtà visionata, i due locali non presentano delimitazioni ma costituiscono un unico ambiente.

Riguardo il piano S1 facente parte del Sub. 4 Bene A si evidenzia che il locale 3 non presenta la finestra sul fronte nord raffigurata nella scheda e mostra un'apertura finestrata presso i collegamenti verticali non indicati nella scheda. Inoltre, è visibile un'apertura finestrata nella parete di separazione tra il piano S1 del Sub. 4 e l'autorimessa del Sub 6 carente nel documento catastale.

Il box auto di cui al Sub. 6 presenta inoltre una difformità riguardante la parete esterna sul fronte ovest e la relativa apertura. Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una parete edificata di facciata in cui è inserita un serramento di portafinestra. La scheda prevede invece un serramento di più ampie dimensioni. Si evidenzia altresì che, all'interno del progetto reperito presso il Comune, il locale non dispone di una scritta identificativa che lo qualifichi come autorimessa, seppur, in progetto, disponga di un accesso carrabile.

Per quanto attiene al Sub. 5 non si ravvisano evidenti difformità.

Per quanto riguarda i box auto esterni, bene D ed E, non si ravvisano evidenti difformità.

Per quanto attiene il ripostiglio esterno di cui al Sub. 3 ed al pollaio si evidenzia che per tali strutture la pratica di risanamento conservativo prevedeva la relativa demolizione. Pertanto, al fine di rispettare i dettami del progetto licenziato, tali volumi dovranno essere demoliti. In conseguenza dovrà essere aggiornata la documentazione catastale.

Descrizione analitica dei beni

BENE A MAPPALE 1198 SUB. 4

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura a falde.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

BENE	VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
A	Camera 1	22,98	Normale per la tipologia di locale
A	Bagno	6,8	Normale per la tipologia di locale
A	Camera 2	12,92	Normale per la tipologia di locale
A	Cucina	13,44	Normale per la tipologia di locale
A	Soggiorno/Sala da pranzo	59,71	Normale per la tipologia di locale
A	Disimpegno	8,19	Normale per la tipologia di locale
A	Locale 1	10,16	Normale per la tipologia di locale
A	Locale 2	12,21	Normale per la tipologia di locale
A	Locale 3	10,82	Normale per la tipologia di locale

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Sub. 4 Piano rialzato: pavimentazione in lastre di granito rosso formato 50x50 nella zona giorno, disimpegno zona notte e bagno; pavimento di parquet Iroko nelle camere da letto; marmo in pietra di luserna nel portico di ingresso sul fronte est formato 50x35; lastre in beola nel balcone sul fronte ovest.

Sub. 4 Piano S1: piastrelle in gres porcellanato 31x31 color grigio chiaro; pavimentazione in mattonelle di cotto in cantina e soffitto perlinato.

Parti esterne: il cortile è pavimentato in parte in porfido con disegno a coda di pavone ed in parte a prato.

Rivestimenti:

Sub. 4 Piano rialzato: piastrelle in gres porcellanato formato 30x30 h: 330 cm. color bianco con due fasce in granito;

Sub. 4 Piano S1: piastrelle in gres porcellanato formato 20x25 h: 200 cm. color grigio marmorizzato;

Battiscopa: elementi abbinati alla tipologia di pavimento dei locali.

Serramenti interni: porte con apertura ad anta.

Serramenti esterni: legno, vetrocamera, zanzariera, tapparelle in alluminio. Al piano S1 alcuni serramenti sono in ferro con vetro semplice.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; apparecchi di comando/interruttori: Magic Bticino; prese elettriche: Magic Bticino; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari:

Sub. 4 Piano rialzato: lavabo doppio, wc, bidet, doccia;

Sub. 4 Piano S1: il locale 2 è adibito a lavanderia;

Impianto di riscaldamento Autonomo; Carburante: Gas metano. Tipologia caldaia: caldaia murale a gas per impianti unifamiliari adibita a riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria.

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni in ghisa ed un ventilconvettore nel soggiorno/sala da pranzo.

Termostato: tipologia: a zona con termostato.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

Impianto antintrusione: Tipologia: Allarme antintrusione perimetrale su tutte le finestre ed allarme volumetrico nelle tre camere da letto al primo piano, nel soggiorno al piano rialzato, nella taverna e nella lavanderia/locale tecnico al piano scantinato.

Impianto citofonico E presente un impianto citofonico.

BENE B MAPPALE 1198 SUB. 5

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura a falde.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

BENE	VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
B	Soggiorno	31,53	I locali presentano lavori di manutenzione in corso
B	Cucina	5,17	I locali presentano lavori di manutenzione in corso
B	Bagno	4,86	I locali presentano lavori di manutenzione in corso
B	Camera	14,29	I locali presentano lavori di manutenzione in corso
B	Disimpegno	5,22	I locali presentano lavori di manutenzione in corso

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Sub. 5: piastrelle tipo cotto formato 25x25.

Parti esterne: il cortile è pavimentato in parte in porfido con disegno a coda di pavone ed in parte a prato.

Rivestimenti: i rivestimenti sono stati rimossi nell'ambito degli interventi in corso e non sono ancora stati ripristinati.

Battiscopa: gli elementi sono stati rimossi nell'ambito degli interventi in corso e non sono ancora stati ripristinati.

Serramenti interni: gli elementi sono stati rimossi nell'ambito degli interventi in corso e non sono ancora stati ripristinati.

Serramenti esterni: legno, vetro semplice, persiane.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

[REDACTED]

Apparecchi idrosanitari: gli elementi sono stati rimossi nell'ambito degli interventi in corso e non sono ancora stati ripristinati.

Impianto di riscaldamento gli elementi sono stati rimossi nell'ambito degli interventi in corso e non sono ancora stati ripristinati.

Impianto citofonico E presente un impianto di citofonico.

BENE C MAPPALE 1198 SUB. 6

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura a falde.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

BENE	VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
C	Box auto	33,17	Normale per la tipologia di locale

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Sub. 6: piastrelle in gres porcellanato 31x31 color grigio;

Parti esterne: il cortile è pavimentato in parte in porfido con disegno a coda di pavone ed in parte a prato.

Battiscopa: piastrelle in gres porcellanato.

Serramenti interni: porte con apertura ad anta.

Serramenti esterni: legno, vetro semplice, persiane esterne.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Impianto di riscaldamento Autonomo; Carburante: Gas metano. Tipologia caldaia: caldaia murale a gas per impianti unifamiliari adibita a riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria.

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni in ghisa.

Termostato: tipologia: a zona con termostato automatico.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

BENE D MAPPALE 992 SUB. 2

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura a falde.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

BENE	VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
D	Box auto	18,99	Normale per la tipologia di locale

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Sub 2 Box auto: battuto di cemento.

Serramenti interni: serranda sezionale con apertura a soffitto.

Serramenti esterni: legno, vetro semplice, persiane.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: parzialmente a vista; Conformità non verificabile.

BENE E MAPPALE 992 SUB. 3

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura a falde.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

BENE	VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
E	Box auto	19,54	Normale per la tipologia di locale
E	Ripostiglio	9,02	Struttura esterna a volume aperto

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

[REDACTED]

Sub 3 Box auto: battuto di cemento.

Sub. 3 Ripostiglio esterno: pavimentazione in klinker formato 20x10 colore beige.

Parti esterne: il cortile è pavimentato in parte in porfido con disegno a coda di pavone ed in parte a prato.

Serramenti interni: serranda sezionale con apertura a soffitto.

Serramenti esterni: legno, vetro semplice, persiane.

CARATTERISTICHE IMPIANTI BOX

Impianto elettrico: Impianto: parzialmente a vista; Conformità non verificabile.

Il ripostiglio esterno, In virtù della trattazione precedente dovrà essere demolito.

BENE F

Il bene è costituito da un piccolo fabbricato utilizzato in passato come pollaio. In virtù della trattazione precedente dovrà essere demolito.

Valutazione complessiva dei beni

BENE A MAPPALE 1198 SUB. 4

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Mappale 1198 Sub. 4	Superfici
Piano rialzato unità abitativa	156,85
Piano rialzato portico ingresso	13,24
Piano rialzato balcone	20,05
Piano S1	57,08

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Mappale 1198 Sub. 4	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano rialzato unità abitativa	156,85	1,00	156,85
Piano rialzato portico ingresso	13,24	0,30	3,97
Piano rialzato balcone	20,05	0,30	6,02
Piano S1	57,08	0,30	17,12
Superficie commerciale parametrata			183,96

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 1.500,00 €/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2020, Osservatorio Mercato Immobiliare 2022, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Mappale 1198 Sub. 4			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	1,426
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,900		
Coefficiente di qualità	1,200		
Coefficiente di manutenzione	1,200		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,100		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	183,96	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	262,25
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.500,00	Valore complessivo (Vc)	€ 393.382,20

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 1.500,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 5.000,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	58.257,33 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Mappale 1198 Sub. 4)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 393.382,20
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 388.382,20
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 330.124,87

██
██
██

BENE B MAPPALE 1198 SUB. 5

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Mappale 1198 Sub. 5	Superfici
Unità abitativa	73,81

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Mappale 1198 Sub. 5	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Unità abitativa	73,81	1,00	73,81
Superficie commerciale parametrata			73,81

• [REDACTED] •
[REDACTED]

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 1.500,00 €/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2020, Osservatorio Mercato Immobiliare 2022, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Mappale 1198 Sub. 5			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,729
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,900		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	0,900		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	0,900		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	73,81	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	53,81
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.500,00	Valore complessivo (Vc)	€ 80.711,24

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 15.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 15.000,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	9.856,69 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Mappale 1198 Sub. 5)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 80.711,24
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 65.711,24
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 55.854,55

██
██
██

BENE C MAPPALE 1198 SUB. 6

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Mappale 1198 Sub. 6	Superfici
Deposito	37,07

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Mappale 1198 Sub. 6	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Deposito	37,07	0,50	18,54
Superficie commerciale parametrata			18,54

• [REDACTED] •
[REDACTED]
[REDACTED]

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 1.500,00 €/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2020, Osservatorio Mercato Immobiliare 2022, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Mappale 1198 Sub. 6			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,900
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,900		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	18,54	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	16,68
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.500,00	Valore complessivo (Vc)	€ 25.022,25

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 5.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 5.000,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	3.003,34 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Mappale 1198 Sub. 6)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 25.022,25
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 20.022,25
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 17.018,91

██
██
██

BENE D MAPPALE 992 SUB. 2

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Mappale 992 Sub 2	Superfici
Box auto	23,28

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Mappale 992 Sub 2	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Box auto	23,28	0,50	11,64
Superficie commerciale parametrata			11,64

• [REDACTED] •
[REDACTED]

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 1.500,00 €/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2020, Osservatorio Mercato Immobiliare 2022, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Mappale 992 Sub 2			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,900
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,900		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	11,64	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	10,48
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.500,00	Valore complessivo (Vc)	€ 15.714,00

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 500,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	2.282,10 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Mappale 992 Sub 2)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 15.714,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 15.214,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 12.931,90

██
██
██

BENE E MAPPALE 992 SUB. 3

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Mappale 992 Sub 3	Superfici
Box auto	23,90

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Mappale 992 Sub 3	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Box auto	23,90	0,50	11,95
Superficie commerciale parametrata			11,95

• [REDACTED] •
[REDACTED]

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 1.500,00 €/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2020, Osservatorio Mercato Immobiliare 2022, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Mappale 992 Sub 3			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,900
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,900		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	11,95	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	10,76
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.500,00	Valore complessivo (Vc)	€ 16.132,50

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: demolizione ripostiglio esterno	€ 1.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 2.000,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	2.119,88 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Mappale 992 Sub 3)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 16.132,50
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 14.132,50
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 12.012,63

AREE ESTERNE

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Area esterna Mapp. 1198 e 992	Superfici
Area esterna	1.023,86

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Area esterna Mapp. 1198 e 992	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Area esterna	1.023,86	0,05	51,19
Superficie commerciale parametrata			51,19

• [REDACTED] •
[REDACTED]

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 1.500,00 €/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2020, Osservatorio Mercato Immobiliare 2022, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Area esterna Mapp. 1198 e 992			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	1,000
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	1,000		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	51,19	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	51,19
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.500,00	Valore complessivo (Vc)	€ 76.789,50

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: demolizione ex pollaio	€ 3.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 500,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 4.000,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	10.918,43 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Area esterna Mapp. 1198 e 992)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 76.789,50
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 72.789,50
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 61.871,08

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Mappale 1198 Sub. 4	Mappale 1198 Sub. 5	Mappale 1198 Sub. 6	Mappale 992 Sub 2	Mappale 992 Sub 3	Area esterna Mapp. 1198 e 992	TOTALE
		€ 393.382,20	€ 80.711,24	€ 25.022,25	€ 15.714,00	€ 16.132,50	€ 76.789,50
Adeguamenti e correzioni di stima.							
Costi di regolarizzazione							
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna	€ 15.000,00	€ 5.000,00	nessuna	€ 1.500,00	€ 3.500,00	€ 25.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 3.500,00	nessuna	nessuna	€ 500,00	€ 500,00	nessuna	€ 4.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 1.500,00	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	€ 500,00	€ 2.000,00
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
TOTALE	€ 5.000,00	€ 15.000,00	€ 5.000,00	€ 500,00	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 31.500,00
Riduzione cautelativa							
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 58.257,33	€ 9.856,69	€ 3.003,34	€ 2.282,10	€ 2.119,88	€ 10.918,43	€ 86.437,75
Valore complessivo	€ 393.382,20	€ 80.711,24	€ 25.022,25	€ 15.714,00	€ 16.132,50	€ 76.789,50	€ 607.751,69
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 388.382,20	€ 65.711,24	€ 20.022,25	€ 15.214,00	€ 14.132,50	€ 72.789,50	€ 576.251,69
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 330.124,87	€ 55.854,55	€ 17.018,91	€ 12.931,90	€ 12.012,63	€ 61.871,08	€ 489.813,93

[REDACTED]

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 23.02.2023

[REDACTED]

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Atto di provenienza
- All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 8 - Dichiarazione dell'esecutato