

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 371/2017

CREDITORE PROCEDENTE:

FALLIMENTO xxxxxx

(Avv. LORENZO PELLICANO')

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEBITRICE ESECUTATA:

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA L'ORIZZONTE IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE DI STIMA U.I. PART. 454 SUB. 88

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Francesco Rocca**

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail topografo@libero.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscritt. Albo n° 3383
Cod. Fisc. 04159271021 0388V
Part. Imp. 01512400134

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONCLUSIONI DEFINITIVE

U.I. SUB.88

Il più probabile valore di mercato complessivo dell' u.i. sottoposta a pignoramento è stimato in €. **2.776,00 (duemila settecento settantasei/00 euro)** quale risultato della differenza tra il più probabile valore di mercato degli immobili privi di difformità e lo stato di conservazione al quale sono stati apportati i correttivi di deprezzamento in funzione dello stato di conservazione/manutenzione/vetustà, e la riduzione del 15% del valore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa

Proprietà per la quota intera dell'esecutata, dell'unità immobiliare avente una destinazione ordinaria, ovvero autorimessa, il tutto ubicato in Comune di Abbiategrasso, in via San Giuseppe Moscati civ. 4 (nella visura catastale è indicato civ. 1)

Identificata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune: Abbiategrasso

Foglio: 24

Particella: 454

Subalterno: 88

Categoria: C/6 (autorimessa)

Classe: 4

Consistenza: 14 m²

Superficie catastale: 16 m²,

Rendita: Euro 55,67

Coerenze:

Nord: Corsello carraio

Est: Altro sub. 701

Sud: sub. 3 e porzione del corridoio comune per le cantine della scala C e

Ovest: Altro sub. 89

L'accesso all'autorimessa avviene dalla via Moscati dal civ. 4, si accede dallo scivolo carraio e corsello carraio.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Abbiategrasso, sono state riscontrate le seguenti difformità:

– Lievi diverse dimensioni interne

Dall'accesso presso il Comune di Abbiategrasso non è stato riscontrato l'esistenza del certificato di prevenzione incendi che doveva essere allegato alla richiesta di agibilità come peraltro dall'attuale amministratore che ha dichiarato di non esserne in possesso.

Per quanto riguarda la comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra che quest'ultima è stata depositata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Milano oggi Agenzia delle Entrate di Milano Ufficio Provinciale servizio Territorio in data 27-12-2011 ovvero circa quattro anni prima del permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 08-01-2015 prot. n. 7891/13-2324/15 pratica n. 47/13 pertanto la predetta planimetria dovrà essere oggetto di una denuncia di variazione per migliore rappresentazione grafica considerato le sunnominate difformità.

Di seguito viene riprodotto lo stralcio della planimetria catastale.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari



ASTE GIUDIZIARIE.it

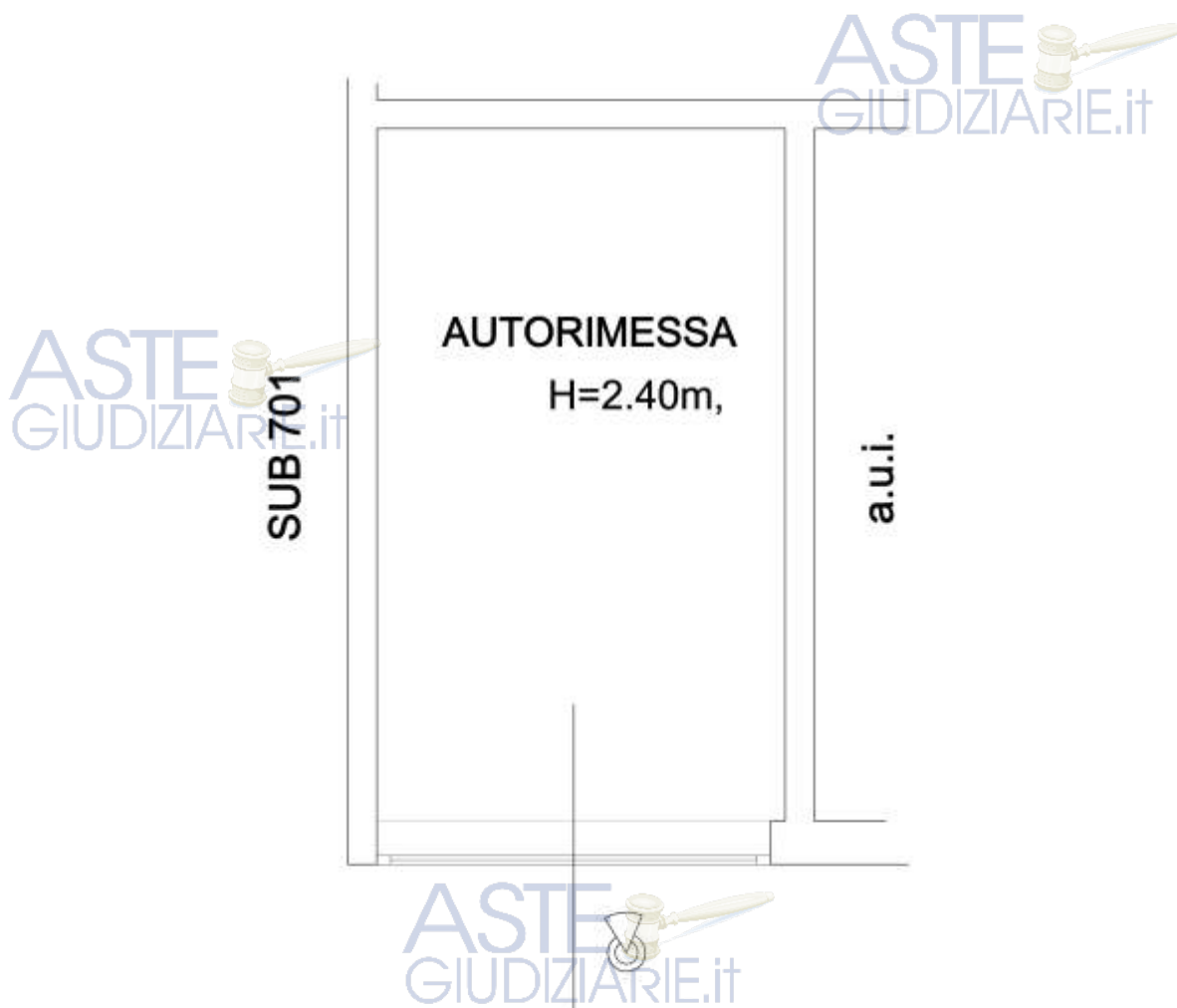
Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca
Ausiliario del Giudice Geom. Fabrizio Montini

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

A seguito dei sopralluoghi lo scrivente ha potuto accedere nella predetta u.i. ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche di seguito riprodotte.



RIPRESA FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

AUTORIMESSA

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO INTERRATO					
Autorimessa	13,47	15,84	1,00	15,84	
Totale				15,84	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni (struttura): tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali: muratura

Altezza interna dell'autorimessa: h= 2.40 m.

Piano interrato

Autorimessa

Pavimentazione Interna: battuto di cemento

Condizioni: normali

Infissi esterni: Porta d'ingresso in lamiera

Condizioni: vi sono segni d'infrazione

Impianto elettrico: presente da verificare

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'u.i.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2019" dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed è determinato in 950,00 Euro/mq. per i box, di superficie commerciale, ed applicando l'opportuno coefficiente relativo alla destinazione a locale di deposito in modo da riparametrare il prezzo unitario, il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa	mq. 15,84	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 15,84				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 950,00 /mq.				
Coefficiente di piano (cP)					0,75
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,90
coefficienti aggiuntivi (cA): Assenza del CPI certificato prevenzione incendi					0,35
Vm	cP	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 950,00 *	0,75	0,90	0,35	15,84	= € 3.555,09
VALORE DEFINITO					€ 3.555,09
VALORE ARROTONDATO					€ 3.560,00

Il più probabile valore di mercato è di 3.560,00 € (tremila cinquecento sessanta/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: **€. 534,00**
 - Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi e di manutenzione**
 - Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
 - Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€.250,00.**
- **Il più probabile valore di mercato complessivo è stimato in €. 2.776,00 (duemila settecento settantasei/00 euro)**

Pavia 20-11-2019

L'ausiliario del Giudice


 Geom. FABRIZIO MONTINI
 Imp. n. 1065/02/0003
 Eng. Pisciardi n. 11001/00000
 Pavia, il 20/11/2019


 ASTE
 GIUDIZIARIE.it