

GIANFELICE MUZIO geometra  
TECNOSTUDIO EDILNOVA associazione tra professionisti  
Via S. Ambrogio n. 19/b - 27058 VOGHERA (PV)  
Tel. 0383.36.79.56 - Fax 0383.39.08.26  
Email [planning@tecnostudioedilnova.com](mailto:planning@tecnostudioedilnova.com)  
Pec: [gianfelice.muzio@geopec.it](mailto:gianfelice.muzio@geopec.it)

## TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 388/2024

"\*\*\*\*\*"

contro

"\*\*\*\*\*"

RINVIATA AL 07/10/2025 ore 10:10

\* \* \* \* \*

## RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Trattasi di abitazione unifamiliare disposta su due piani fuori terra, con annesso sedime cortilizio pertinenziale ad uso esclusivo completamente recintato e, in corpo staccato, piccolo fabbricato ad uso accessorio. Gli immobili sono siti in Langosco (PV) via Giuseppe Mazzini n. 58 e vengono così di seguito identificati:

Fabbricato disposto su due piani fuori di cui: al piano terra è stato ricavato un soggiorno, una cucina un disimpegno ed un bagno realizzato nel sottoscala; sempre al piano terra, ma con accesso separato dal cortile comune, sono presenti due locali accessori ad uso ripostiglio/locale di sgombero e disimpegno. Al primo piano accessibile tramite scala interna, sono presenti due camere un disimpegno, un bagno, due locali accessori ed un balcone con affaccio sul cortile comune.

Il fabbricato accessorio posto sul lato sud della proprietà, è stato edificato su di un piano fuori terra ed è composto da un unico locale con adiacente area risultante dalla demolizione completa del manufatto che insisteva sul mappale 110 di Nuovo Catasto Terreni.

Catastralmente gli immobili risultano così censiti (vedi allegato 02):  
N.C.E.U. Comune di Langosco (PV)

**Foglio 14 mappale 104 sub. 2 graffato con i mappali 105, 110 e 1227 tutti del foglio 14**, via Giuseppe Mazzini n. 58, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 10, rendita catastale € 278,89;

N.C.T. Comune di Langosco (PV)

**Foglio 14 mappale 103**, di are 02 e centiare 01, qualità seminativo di classe 1, reddito dominicale € 2,02, reddito agrario € 1,40 (vedi allegato 03);

**Foglio 14 mappale 106**, di are 03 e centiare 17, qualità seminativo di classe 1, reddito dominicale € 3,19, reddito agrario € 2,21 (vedi allegato 04);

*Coerenze a corpo dell'abitazione e dei terreni di cui ai mappali 103 e 106 ricavate dall'estratto di mappa di catasto terreni (vedi allegato 05):*

- Nord: cavo irriguo;
- Est: mappali 107 e 108 del foglio 14;
- Sud: corte comune di cui ai mappali 109 e 1225 del foglio 14;
- Ovest: mappali 101 e 102 del foglio 14.

*Coerenze del locale accessorio e annessa area di cui ai mappali 1227 e 110 ricavate dall'estratto di mappa di catasto terreni (vedi allegato 05):*

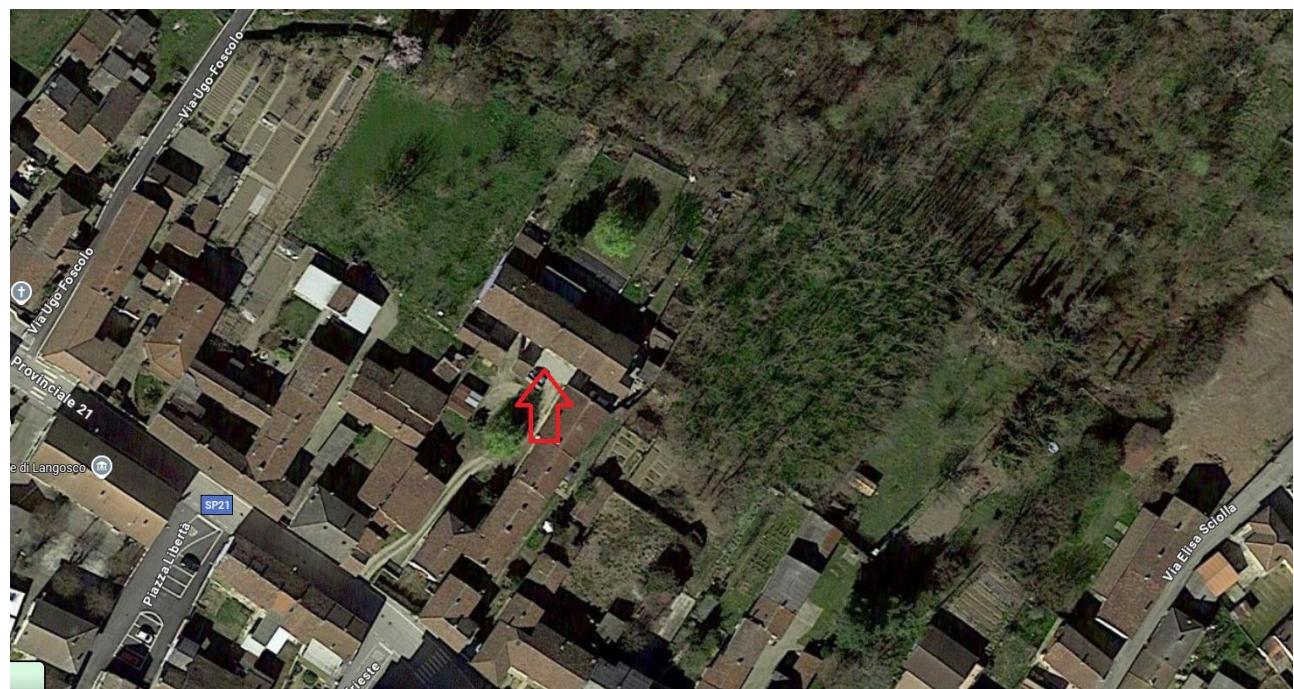
- Nord: corte comune di cui ai mappali 109 e 1225 del foglio 14;
- Est: corte comune di cui al mappale 109 del foglio 14;
- Sud: mappale 112 del foglio 14;
- Ovest: corte comune di cui al mappale 1225 del foglio 14.

L'immobile corrisponde, nella sua globalità, ai mappali n. 103, 104, 105, 106, 1227 e 110 del foglio 14 di catasto terreni del Comune di Langosco (vedi allegato 05).

Si evidenzia che nell'atto di provenienza di cui all'allegato 08, viene citata come oggetto di compravendita anche l'area catastalmente censita al catasto urbano di cui al foglio 14 mappale 1229 di mq. 20; sempre nel succitato rogito risultano altresì trasferite le quote di comproprietà indivise pari ad 1/3 del cortile comune di cui al mappale 112 di catasto fabbricati e la comproprietà su altra porzione di corte comune di cui ai mappali 109, 1224 e 1225 anch'essi di catasto fabbricati; tali mappali, pur facenti parte del lotto oggetto di pignoramento, non risultano comunque colpiti dall'ipoteca originariamente iscritta presso la conservatoria di Vigevano con nota del 14/04/2004 Reg. Part. n. 834 Reg. Gen. n. 3615 a favore dell'allora Cassa di Risparmio di Parma.

I dati catastali attuali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento trascritto a Vigevano in data 10/10/2024 al Reg. Gen. n. 9.099 Reg. Part. n. 6.846 (vedi allegato 06).

Ubicazione immobile:



## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

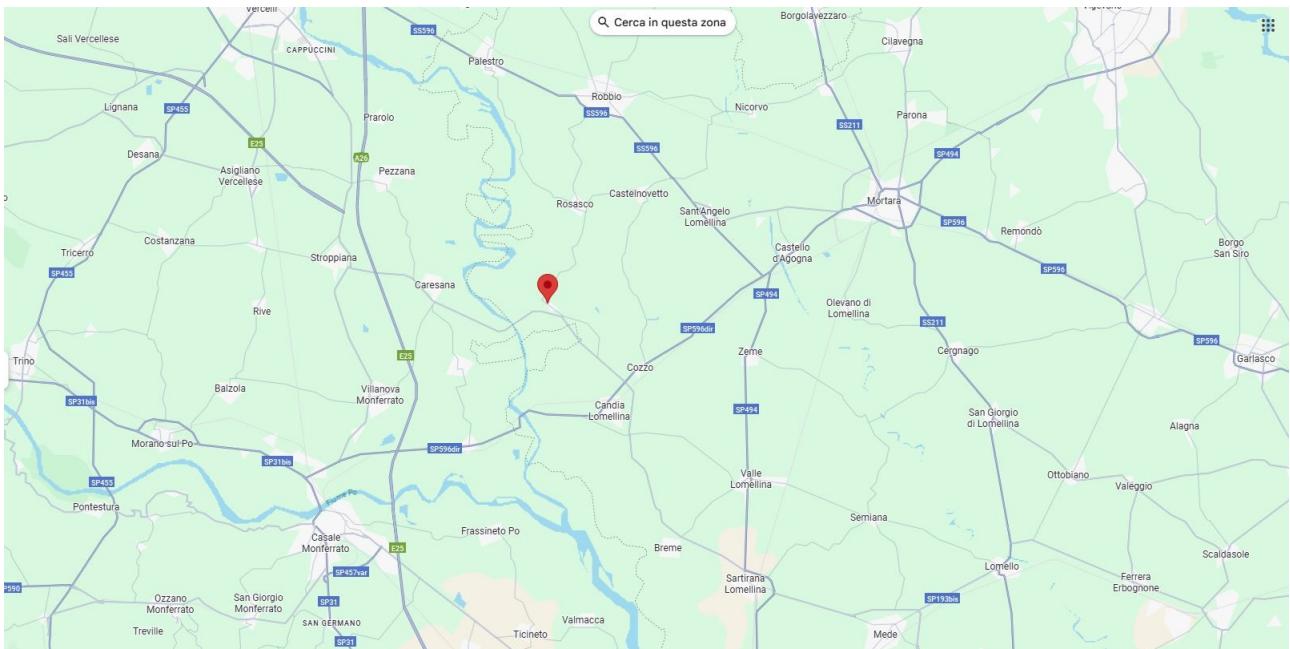
Trattasi di abitazione disposta su due piani (PT-1P) collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno realizzato nel sottoscala; sempre al piano terra, ma con accesso separato dal cortile comune, sono presenti due locali accessori ad uso ripostiglio/locale di sgombero e disimpegno.

Tramite una scala interna si sbarca al primo piano, dove sono state ricavate due camere, un disimpegno, un bagno, due locali di sgombero ed un balcone con affaccio sul cortile comune. Il fabbricato accessorio, posto sul lato sud della proprietà, è stato edificato su di un piano fuori terra ed è composto da un unico locale.

Di pertinenza del fabbricato abitativo, oltre al sedime cortilizio ad uso esclusivo, in corpo staccato a sud rispetto all'abitazione è presente un piccolo fabbricato ad un piano adibito a locale di sgombero, con adiacente area risultante dalla demolizione completa di un manufatto, che insisteva sul mappale 110 di catasto terreni.

L'edificio è stato realizzato in epoca remota e successivamente è stato parzialmente riadattato, con finiture di scarsa qualità; i serramenti esterni in legno sono dotati di vetro singolo con persiane ad ante anch'esse in legno; le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in parte in ceramica e in parte in laterizio di vecchia tipologia; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica di tipo economico. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate.

Il paese di Langosco dista circa 20 chilometri da Mortara (PV) e circa 20 chilometri da Casale Monferrato (AL); questi centri offrono i servizi principali, non presenti nell'abitato e nelle frazioni del Comune.



La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato è prettamente residenziale.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica di cui all'allegato 07.

### **3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

#### Descrizione analitica dell'abitazione

Trattasi di abitazione disposta su due piani collegati da scala interna composta al piano terra, da soggiorno, cucina, disimpegno ed bagno nel sottoscala; sempre al piano terra ma con accesso separato transitando dal cortile comune, sono presenti due locali accessori ad uso ripostiglio/locale di sgombero e disimpegno.

Tramite una scala interna si sbarca al primo piano dove sono state realizzate due camere, un disimpegno, un bagno, due locali ad uso accessorio ed un balcone con affaccio sul cortile comune.

Il fabbricato ad uso ripostiglio posto sul lato sud della proprietà è stato edificato ad un piano fuori terra e consta di un unico locale.

L'altezza interna utile varia a seconda dei locali ed è pari a circa m. 2,80 e m. 2,60 al piano terra e a m. 2,70 e 2,55 al primo piano.

In base a queste considerazioni, non avendo alcuni locali l'altezza necessaria ai fini abitabili, le valutazioni subiranno una percentuale di deprezzamento.

In corpo staccato sempre di pertinenza dell'abitazione, è presente un piccolo fabbricato edificato su di unico piano ad uso accessorio con adiacente area risultante dalla demolizione completa di un altro manufatto che insisteva sul mappale 110 di catasto terreni.

L'altezza interna utile del locale accessorio ha un'altezza pari a circa m. 2,10.

LOCALE	SUP. NETTA (mq)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Soggiorno P.T.	22,00	1,10	24,20	S	Sufficienti
Cucina P.T.	14,00	1,10	15,40	N	Sufficienti
Bagno P.T.	2,80	1,10	3,08	N	Sufficienti
Disimpegno vano scala P.T.	1,00	1,00	1,00	S	Sufficienti
Locale di sgombero	21,62	0,40	8,65	S	Scarse
Locale di sgombero	7,28	0,40	2,91	N	Scarse
Disimpegno	4,40	0,40	1,76	N	Scarse
Camera 1 P.1	18,00	1,10	19,80	S	Sufficienti
Camera 2 P.1	14,43	1,10	15,87	N	Sufficienti
Disimpegno P. 1	3,70	1,10	4,07	N	Sufficienti
Loc. sgombero P. 1	24,74	0,40	9,90	S	Scarse
Ripostiglio P. 1	2,00	0,40	0,80	S	Scarse
Bagno P.1	2,00	1,10	2,20	N	Sufficienti
Loc. Sgombero P. 1	9,75	0,40	3,90	N	Scarse
Disimpegno P. 1	1,50	1,00	1,50	-	Sufficienti
Balcone P. 1	4,86	0,40	1,94	S	Sufficienti
Corte esclusiva mapp. 110	10	0,02	0,20	-	Sufficienti
Corte esclusiva mapp. 103 e 106	518	0,02	10,36	-	Sufficienti
<b>TOTALE</b>			<b>127,54</b>		

#### Caratteristiche strutturali dell'edificio:

**Fondazioni:** non visibili, verosimilmente fondazioni continue in muratura.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura portante in muratura; solai presumibilmente composti da profilati in ferro e laterizio.

**Tetto:** Struttura in laterizio, manto di copertura in tegole di laterizio, canali di gronda in parte in PVC ed in parte in acciaio.

### Caratteristiche dell'appartamento:

**Muri:** muratura in laterizio rivestito con intonaco e tinteggiato. Stato di manutenzione sufficiente/scarso: in alcuni punti si notano evidenti tracce di umidità e muffle diffuse.

**Pavimenti:** in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in laterizio di vecchia tipologia. Stato di manutenzione sufficiente/scarso.

**Pareti interne e soffitti:** le pareti interne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica (bagni e cucina). Stato di manutenzione sufficiente.

**Serramenti esterni:** i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro singolo e persiane ad ante in legno. I davanzali delle finestre sono in parte marmo e in parte in laterizio di vecchia tipologia. Stato di manutenzione sufficiente.

**Serramenti interni:** le porte interne sono del tipo tamburato cieche; la porta di accesso è in legno. Stato di manutenzione sufficiente.

### Caratteristiche degli impianti:

**Impianto elettrico:** Impianto con cavi elettrici sottotraccia, cassette di derivazione in materiale plastico e frutti di tipo standard. L'impianto è stato realizzato in tempi non recenti e pertanto da rivedere in modo sostanziale.

**Impianto idrosanitario:** Impianto non visibile, presumibilmente di tipo incassato con tubi in polietilene o ferro, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale. L'impianto è stato realizzato in epoca non recente.

**Impianto di riscaldamento:** Impianto di riscaldamento del tipo autonomo realizzato in epoca non recente: al momento del sopralluogo l'impianto risultava completo in tutte le sue componenti (termosifoni e caldaia) ma, a detta della Sig.ra presente al sopralluogo e residente nell'abitazione non veniva da tempo utilizzato per sopraggiunte difficoltà economiche. Si evidenzia che l'impianto non riscalda tutti gli ambienti e sono presenti stufe a pellet utilizzate per riscaldarsi.

Gli scarichi delle combustioni risultano fuori norma in quanto esalano i fumi a parete e non a tetto.

### Descrizione analitica del fabbricato accessorio

LOCALE	SUP. NETTA (mq)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Locale di Sgombero	7,60	0,70	5,32	-	Scarse
<b>TOTALE</b>			<b>5,32</b>		

### Caratteristiche strutturali dell'edificio accessorio:

**Fondazioni:** non visibili, probabilmente fondazioni continue in muratura.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura portante in muratura di laterizio.

**Tetto:** Struttura in legno, manto di copertura in tegole in laterizio, canali di gronda in lamiera zincata.

### Caratteristiche:

**Muri:** muratura in laterizio rivestito con intonaco. Stato di manutenzione scarso.

**Serramenti esterni:** la porta di accesso è in metallo. Stato di manutenzione sufficiente.

#### **4. STATO DI POSSESSO**

I beni esecutati risultano così intestati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Langosco (PV):

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*, C.F. \*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* coniugi proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni, come da atto di compravendita a rogito Notaio Pandolfi Giovanni repertorio 53585/15940 del 02/07/2012, registrato a Mortara il 11/07/2021 al n. 1343 serie 1T e trascritto a Vigevano il 12/07/2012 al Reg. Part. n. 4437 e Reg. Gen. n. 6095 (vedi allegato 08).

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano nel pieno possesso dei proprietari che li utilizzano come dimora principale; visto quanto sopra non sono state effettuate ricerche presso i competenti Uffici alla ricerca di eventuali contratti di affitto.

#### **5. VINCOLI GIURIDICI ED ONERI**

##### Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

**Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

**Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:

**Nessuna**

##### Altri pesi o limitazioni d'uso:

Dalle ispezioni effettuate (vedi allegati 09, 10, 11, 12 e 13) sono emerse le seguenti formalità:

Iscrizioni: Conservatoria di Vigevano, nota originaria del 14/04/2004 Reg. Part. n. 834 Reg. Gen. n. 3615: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Pubblico ufficiale: Notaio Di Giorgi Monica di Pavia (PV) rep. 9884/5499 del 22/03/2004 a favore dell'allora \*\*\*\*\* che colpisce gli immobili pignorati in Langosco (PV) di proprietà degli esecutati; capitale erogato € 82.000,00 – Ipoteca € 123,00,00 durata non specificata.

Successivamente in data 02/07/2012 gli immobili venivano venduti agli attuali esecutati con il già citato rogito notarile di cui all'allegato 08: il pagamento veniva effettuato tramite accolto da parte degli acquirenti del mutuo sopra citato.

In data 06/03/2024 con iscrizione n. Reg. Part. n. 276 e Reg. Gen. n. 2062 l'iscrizione originaria veniva annotata di "Ipoteca in rinnovazione" (vedi allegato 14).

Trascrizioni: Conservatoria di Vigevano: nota del 10/10/2024 Reg. Part. n. 6846 Reg. Gen. n. 9099 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. n. 6813 del 13/09/2024 a favore della \*\*\*\*\* quale mandataria di \*\*\*\*\* che colpisce gli immobili in Langosco (PV) di proprietà degli esecutati (vedi allegato 06).

Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato in epoca remota, antecedente al 01/09/1967; successivamente è stato rilasciato dal Comune di Langosco (PV) il seguente provvedimento autorizzativo: Denuncia di Inizio Attività del 21/07/2004 prot. n. 1204 avente come oggetto la messa in opera di piccolo servizio igienico, ristrutturazione rustico, rifacimento muro di cinta, recinzione posteriore, rifacimento impianti (vedi allegato 15). Per tale pratica non è mai stata depositata presso i competenti uffici comunali la comunicazione di fine lavori e non è mai stata richiesta l'agibilità.

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare la discordanza tra lo stato di fatto dei luoghi, i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune e la scheda catastale (vedi allegato 16). È stata riscontrata l'edificazione abusiva di un'ampia veranda, di cui non sono stati recuperati provvedimenti autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune; il manufatto è posto sul retro del fabbricato di abitazione ed è stato costruito in aderenza al lato nord dell'edificio e risulta chiuso su tutti i lati con una superficie linda complessiva di circa 28,00 mq.. La costruzione risulta edificata con muretti in laterizio, struttura portante in ferro e copertura in lastre di metallo; i pavimenti sono in ceramica ed i serramenti sono in metallo.

La costruzione è stata realizzata senza il rilascio di nessun provvedimento autorizzativo.

Rispetto ai lavori autorizzati con la D.I.A. prot. 1204 del 21/07/2004 sono state rilevate alcune modifiche interne all'interno dell'abitazione consistenti in una diversa compartimentazione di due camere poste al primo piano in direzione ovest, dove è stato realizzato un disimpegno ed è stata chiusa una porta di comunicazione tra i locali dopo il vano scala; inoltre, al piano terra sono state eseguite altre opere interne consistenti in un diverso posizionamento della porta di comunicazione tra la cucina e il soggiorno ed è stata accertata la mancata realizzazione della recinzione con annesso cancello carraio sul fronte principale del fabbricato e l'avvenuta demolizione del piccolo fabbricato accessorio ubicato sul mappale 110 del fg. 14 di Langosco; tale manufatto risulta ancora graficamente rappresentato nella planimetria catastale in atti.

Le opere realizzate in difformità dai provvedimenti autorizzativi rilasciati e inerenti l'abitazione risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 applicando una sanzione pecuniaria a titolo di oblazione pari ad € 1.032,00.

Per quanto concerne la veranda la regolarizzazione edilizia di quest'ultima risulterebbe possibile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 applicando una sanzione pecuniaria a titolo di oblazione pari al triplo del costo di produzione. Tale sanzione ammonterebbe, in via strettamente prudenziale, a circa € 15.000,00 oltre alle spese tecniche da sostenere per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale.

A parere di scrivente risulta economicamente meno oneroso procedere con il ripristino dello stato di fatto dei luoghi, i cui costi potrebbero ammontare, in via strettamente prudenziale, in complessivi € 5.000,00.

In conclusione, pertanto, l'onere sanzionatorio per la regolarizzazione può essere stimato in complessivi **€ 1.032,00 per l'oblazione e € 5.000,00 per la demolizione della veranda** a cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per l'istruttoria delle relative pratiche di regolarizzazione dell'abuso (permesso di costruire in sanatoria e successiva richiesta di agibilità con relativo aggiornamento catastale) che possono essere quantificate in prima approssimazione in circa **€ 3.500,00** oltre all'IVA e ai contributi previdenziali.

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

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: nessuna.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

Importo spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente stima: nessuna.

Eventuali cause in corso: dalle ispezioni effettuate non risultano domande giudiziali trascritte (vedi allegato 09, 10, 11, 12 e 13).

Attuali proprietari:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\* \*\*\* \*\*\*\*, e  
\*\*\*\*\* \*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\* \*\*\* \*\*\*\*, coniugi proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni, come da atto di

compravendita a rogito Notaio Pandolfi Giovanni repertorio 53585/15940 del 02/07/2012 trascritto a Vigevano il 12/07/2012 al Reg. Part. n. 4437 e Reg. Gen. n. 6095 (vedi allegato 08).

#### Precedenti proprietari nel ventennio:

Dal 02/07/2012 ad oggi i Sigg.ri \*\*\*\*\* \* nato a \*\*\*\*\* (\*\*), C.F. \*\*\* \*\*\* \* \*\*\*\*, e \*\*\*\*\* \* nata a \*\*\*\*\* (\*\*), C.F. \*\*\* \*\*\* \* \*\*\*\*, coniugi proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni, come da atto di compravendita a rogito Notaio Pandolfi Giovanni repertorio 53585/15940 del 02/07/2012, registrato a Mortara il 11/07/2012 al n. 1243 serie 1T e trascritto a Vigevano il 12/07/2012 al Reg. Part. n. 4437 e Reg. Gen. n. 6095 (vedi allegato 08).

Dal 22/03/2004 al 02/07/2012 il Sig. \*\*\*\*\* \* nato a \*\*\*\*\* (\*\*), C.F. \*\*\* \*\*\* \* \*\*\*\*, come da atto di compravendita a rogito Notaio Monica Di Giorgi repertorio 9882/5497 stipulato in data 22/03/2004, registrato a Pavia (PV) il 08/04/2004 al n. 1180 serie 1T, trascritto a Vigevano il 14/04/2004 al Reg. Part. n. 2218 e Reg. Gen. n. 3613 (vedi allegati 17, 18 e 19).

#### Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Si rimanda al precedente capitolo n. 5 Vincoli giuridici ed oneri a carico dell'acquirente.

Per i terreni è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica che viene allegato alla presente (vedi allegato 20); si segnala che tutto il territorio comunale è interessato da ZPS denominata "Risai della Lomellina" mentre gli immobili ricadono nella fascia di rispetto del pozzo ad uso idropotabile.

## **7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

*Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in un unico lotto*

#### **Premessa**

Il comune di Langosco, il cui territorio ha una superficie di circa 16 Km<sup>2</sup>, è collegata con Mortara, Casale Monferrato, Robbio e Vercelli tramite autolinee extraurbane ed è lambito della Strada Provinciale n. 87; è possibile accedere all'autostrada A26 Genova Gravellona Toce tramite il casello di Casale Monferrato Nord. Il Comune di Langosco ha una popolazione di circa 350 abitanti (dati Istat 2025). I centri abitati vicini più importanti sono la città di Mortara e Casale Monferrato.

#### **Criterio di stima**

Sintetica comparata prendendo in considerazione la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche, le finiture, lo stato d'uso, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza in zona dei servizi primari e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzie immobiliari, Osservatori Immobiliari e Agenzia delle Entrate tramite Banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato 21).

#### **LOTTO UNICO**

**Fabbricato a civile abitazione con annesso piccolo fabbricato accessorio e sedime di pertinenza ad uso esclusivo:**

#### Abitazione:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Langosco, Foglio 14 mappale 104 sub. 2 graffato con i mappali 105, 110 e 1227 del foglio 414, via G. Mazzini n. 58, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale mq. 208, rendita catastale € 278,89.

Sedime ad uso esclusivo:

Catasto terreni:

Comune di Langosco, Foglio 14 mappale 103 di are 02 e centiare 01, seminativo di classe 1, Reddito Dominicale € 2,02, Reddito Agrario € 1,40;

Comune di Langosco, Foglio 14 mappale 106 di are 03 e centiare 17, seminativo di classe 1, Reddito Dominicale € 3,19, Reddito Agrario € 2,21.

IMMOBILE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
Abitazione	127,54	600,00	76.524,00
Accessorio	5,32	300,00	1.596,00
		<b>TOTALE</b>	<b>78.120,00</b>

**Adeguamenti e correzioni di stima.**

- Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti ed incentivo all'acquisto all'asta: 15% € 11.718,00
  - A dedurre costi per regolarizzazione edilizia € 9.532,00
- 
- Restano € 56.870,00

**VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA** **€ 55.000,00**

Quanto sopra si riferisce ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Voghera lì 02/09/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Gianfelice Muzio



Allegati:

- 01) Copia presente relazione formato privacy;
- 02) Visura catastale N.C.E.U. attuale;
- 03) Visura catastale N.C.T. attuale mappale 103;
- 04) Visura catastale N.C.T. attuale mappale 106;
- 05) Estratto di mappa;
- 06) Nota trascrizione pignoramento;
- 07) Documentazione fotografica;
- 08) Atto notarile di provenienza rogito Notaio Giovanni Pandolfi rep. 53584/15940;
- 09) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo \*\*\*\*\* \*;\*\*\*\*\*;
- 10) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo \*\*\*\*\* \*;\*\*\*\*\*;
- 11) Ispezione Agenzia delle Entrate N.C.E.U. Langosco foglio 14 mappale 104 sub. 2;
- 12) Ispezione Agenzia delle Entrate N.C.T. Langosco foglio 14 mappale 103;
- 13) Ispezione Agenzia delle Entrate N.C.T. Langosco foglio 14 mappale 106;
- 14) Ipoteca R.G. 2062 R.P.276 del 2024;
- 15) Denuncia Inizio Attività anno 2004;
- 16) Planimetria catastale attuale;
- 17) Visura catastale storica NCEU fg. 14 mapp. 104 sub. 2;
- 18) Visura catastale storica NCT fg. 14 mapp. 103;
- 19) Visura catastale storica NCT fg. 14 mapp. 106;
- 20) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 21) Estratto banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 22) Visura catastale NCT fg. 14 mapp. 110.