

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia
Via Famiglia Cignoli 16D - Montebello della Battaglia (PV)
347 4371189 - 0383 890285
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 354 / 2023 R.G.ES.

creditore procedente

ITACA SPV

(Avv. Domenico Formica)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN ZEME (PV), VIA RISORGIMENTO 15 - 19



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

OMISSIS per la piena proprietà;

- PRECEDENTI PROPRIETARI

Non si rileva accettazione tacita di eredità da parte del signor OMISSIS in morte del padre OMISSIS .

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Alla data dell'acquisto e dell'accensione del mutuo ipotecario il soggetto debitore risultava di stato civile libero.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2017 - Registro Particolare 1449 Registro Generale 10577

Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 73633/21546 del 23/11/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: UNICREDIT S.P.A., Sede ROMA (RM), Codice fiscale 00348170101 Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIA A.SPECCHI 16

Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione per un Capitale di € 110.998 a fronte di un totale di € 166.499,00, Tasso interesse annuo 2,5 %, durata 30 anni;

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2023 - Registro Particolare 6935 Registro Generale 9586

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 5705 del 20/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: ITACA SPV S.R.L., Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05310700264

Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

Il pignoramento ricade sui beni oggetto di esecuzione censiti al foglio 12 mappale 1735 subalterno 1 (casa di abitazione oltre accessori) e subalterno 2 (ulteriore locale accessorio in cortile).

- STATO DI POSSESSO

LIBERO, in sede di sopralluogo è stato possibile verificare che l'immobile è stato abbandonato dal



soggetto debitore; sono presenti arredi di scarso valore.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dei fabbricati LIBERI = **42.350,00 €** (quarantaduemila trecento cinquanta/00 euro)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

| | |
|--|-----------|
| | -6.352,50 |
| Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi | 0.00 |
| Decurtazione per lo stato di possesso | 0.00 |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: | 0.00 |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: | 0.00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | 0.00 |
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: | 0.00 |
| Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso: | 0.00 |

- IMMOBILE LIBERO

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Valore del lotto meno decurtazioni: | <u>35.997,50</u> |
| Arrotondamento | <u>36.000,00</u> |

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 36.000,00
(trentaseimila /00 euro)



RELAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 07/12/2023 dal G.E. Dott. Erminio Rizzi per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Zeme via Risorgimento 15 - 19.

Il sottoscritto in stessa data dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Zeme – Ufficio Tecnico;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il giorno 05/03/2024 è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- Casa di abitazione distribuita su due piani fuori terra oltre locale tettoia e cassero legnaia al 1P con accesso dal cortile privato, corredata da locali accessori edificati in corpo staccato sul cortile privato, più precisamente:
- Unità residenziale con ingresso dal cortile privato su soggiorno con piccolo cucinino ricavato nel sottoscala, disimpegno e servizio igienico al PT; scala di collegamento al 1P, quest'ultimo composto da due locali di cui uno dotato di piccolo locale igienico e balcone con affaccio sul cortile privato; completano il fabbricato il locale accessorio edificato in aderenza alla casa di abitazione e il cassero legnaia al 1P;
- Locali accessori edificati in corpo staccato sul cortile privato composti da un locale magazzino con cassero, un'autorimessa ed un piccolo servizio igienico.



QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

OMISSIS per la piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali C.F. del comune di Zeme:

- **Casa di abitazione oltre locali accessori edificati in aderenza, locale uso deposito in cortile e piccolo wc:** CATASTO FABBRICATI - Comune di Zeme (PV), Foglio 12, Mappale n° 1735, subalterno 2, Via Risorgimento 19, piano T-1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 7, Superficie Catastale 106 mq, Totale escluse aree scoperte 102 mq, Rendita Catastale € 198,84. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2016 Pratica n. PV0009167 in atti dal 02/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2909.1/2016);

Per l'immobile si rileva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'attuale identificazione catastale deriva dalla precedente con stessi indicativi ma con diversa consistenza di vani 5,5 per VARIAZIONE del 03/02/2015 Pratica n. PV0023983 in atti dal 03/02/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18369.1/2015); la suindicata identificazione deriva dalla variazione del precedente identificativo al foglio 12 mappale 766 subalterno 2 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2006 Pratica n. PV0204257 in atti dal 07/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 73877.3/2006); la suindicata identificazione deriva dalla variazione/soppressione dei precedenti mappali 771 - 766 - 771 per VARIAZIONE del 24/06/1993 in atti dal 10/06/1999 FRZAMPL. DEM. PARZ. VSI ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO PF 1998/99 (n. 493.1/1993).

Infine, con stesso identificativo catastale, si rileva VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- **Locale accessorio edificato in corpo staccato sul cortile privato:** CATASTO FABBRICATI - Comune di Zeme (PV), Foglio 12, Mappale n° 1735, subalterno 1, Via Risorgimento 19, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 10, Superficie Catastale totale 10 mq, Rendita Catastale € 19,11 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Per l'immobile si rileva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'attuale identificazione catastale deriva dalla soppressione del precedente identificativo al foglio 12 mappale 766 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2006 Pratica n. PV0204257 in atti dal 07/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 73876.2/2006); la suindicata identificazione deriva dalla variazione/soppressione dei precedenti mappali



771 - 766 - 771 per VARIAZIONE del 24/06/1993 in atti dal 10/06/1999 FRZAMPL. DEM. PARZ. VSI ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO PF 1998/99 (n. 493.1/1993).

Infine, con stesso identificativo catastale, si rileva VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e Impianto meccanografico del 30/06/1987.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

OMISSIS per la piena proprietà;

- A lui pervenuto in forza di atto di compravendita del 23/11/2017 a rogito Notaio Catalano Gianluca Rep. 73632/21545 trascritto all'Agenzia delle Entrate il 04/12/2017 ai n. 7141 d potere di OMISSIS ;

Precedenti Proprietari:

- La signora OMISSIS divenne proprietaria degli immobili in virtù di atto di compravendita del 12/09/2016 a rogito Notaio Pandolfi Giovanni Rep. 59507/19685 dal precedente proprietario OMISSIS nato a ZEME (PV) il 18/09/1916 c.f. OMISSIS ;
- Il signor BERTI Natale divenne proprietario degli immobili in morte del padre OMISSIS nato a ZEME (PV) il 20/08/1948 c.f. OMISSIS , dichiarazione di successione presentata il OMISSIS .

Non si rileva accettazione tacita di eredità da parte del signor OMISSIS in morte del padre OMISSIS .

COERENZE

Nord: altra proprietà mappale 2066;

Est: strada pubblica via Risorgimento;

Sud: altre proprietà mappali 2192 - 2212 - 2210 - 1929;

Ovest: altra proprietà mappale 2045 - 2066.

CONDIZIONI

Pessimo stato di manutenzione.

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, in sede di sopralluogo è stato possibile verificare che l'immobile è stato abbandonato dal soggetto debitore; sono presenti arredi di scarso valore.



DIVISIBILITÀ

NO

Anche se censiti catastalmente in maniera separata i due fabbricati edificati sul cortile privato rientrano a fare parte di una soluzione abitativa composta da casa di abitazione e accessori destinati alla stessa.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2017 - Registro Particolare 1449 Registro Generale 10577
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 73633/21546 del 23/11/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore: UNICREDIT S.P.A., Sede ROMA (RM), Codice fiscale 00348170101 Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIA A. SPECCHI 16
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione per un Capitale di € 110.998 a fronte di un totale di € 166.499,00, Tasso interesse annuo 2,5 %, durata 30 anni.*
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2023 - Registro Particolare 6935 Registro Generale 9586
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 5705 del 20/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: ITACA SPV S.R.L., Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05310700264
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade sui beni oggetto di esecuzione censiti al foglio 12 mappale 1735 subalterno 1 (casa di abitazione oltre accessori) e subalterno 2 (ulteriore locale accessorio in cortile).*
-

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zeme e quanto riportato sul sito PGWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che il



compendio sito in territorio del Comune di Zeme risulta identificato come segue:

- Ambiti del tessuto storico
- Da art. 44 a art. 47 delle NTA del Piano delle Regole

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

A seguito delle verifiche effettuate presso il comune di Zeme e dagli atti di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e che successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Zeme in data 16 settembre 1998 Prot. 3977 per la realizzazione di un servizio igienico al PT.

Regolarità edilizia: SI

Le planimetrie di progetto corrispondono allo stato dei luoghi;

Regolarità catastale: SI

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio corrispondono allo stato dei luoghi;

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'impianto di riscaldamento è composto da alcuni termoconvettori a gas che tuttavia sono stati rimossi dal debitore; è tuttavia presente l'attestato di certificazione energetica depositato in data 22/03/20216 e valido fino al 22/03/2026, codice identificativo 1818600000316.

DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Zeme è un comune italiano di 993 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina occidentale, sulla riva destra dell'Agogna.

Comune di pianura, di antiche origini, la cui economia si fonda essenzialmente sulle attività agricole. La comunità degli zemesi, che presenta un indice di vecchiaia particolarmente elevato, è concentrata per la maggior parte nel capoluogo comunale, che non fa registrare evidenti segni di espansione edilizia. Il territorio, comprendente anche la località di Marza e numerose cascine, disegna un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche irrilevanti, che vanno da un minimo di 102 metri sul livello del mare ad un massimo di 108 metri; di questa caratteristica orografica risente l'abitato, che presenta un



andamento plano-altimetrico pianeggiante.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Fabbricati

Il cespite oggetto di E.I. è ubicato in prossimità del centro del piccolo paese. I fabbricati si presentano in pessimo stato manutentivo, soprattutto i locali accessori in cortile; tutti i corpi di fabbrica presentano struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni, struttura di copertura in legno con sovrastante manto in coppi tradizionali, discese e pluviali in lamiera di epoca datata. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in colore rosa antico.

Cortile

Il sedime esterno è ricoperto da vegetazione spontanea e occupato da detriti di varia natura, in sostanza in pessime condizioni manutentive.

L'accesso al sedime privato avviene dalla via Risorgimento attraverso un cancelletto pedonale al civico 15 e un ulteriore accesso carraio al civico 15: entrambi gli ingressi sono dotati di cancelli in ferro in scarso stato conservativo.

Casa di abitazione

L'appartamento destinato a residenza si sviluppa su due piani f.t. con ingresso su soggiorno al PT oltre cucinino sottoscala, disimpegno e servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia; la scala interna conduce al 1P dove si trovano due camere da letto una delle quali con piccolo servizio igienico dotato di doccia, una con accesso al balcone con affaccio sul cortile privato.

Al PT si trova sul lato Ovest un portico a tutta altezza con cassero legnaia al 1P e deposito al PT.

Internamente la casa di abitazione è in pessimo stato manutentivo: presenta pavimentazione in piastrelle di graniglia per entrambi i piani ad eccezione del servizio igienico al PT che, risalente alla ristrutturazione dell'anno 2015, ha pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica colore azzurro. Il piccolo servizio igienico al 1P presenta pavimentazione in ceramica colore grigio scuro e rivestimento parietale in piastrelle di epoca datata in colore azzurro: è presente il solo piatto doccia.

L'immobile è dotato di serramenti eterni in legno di epoca datata in pessimo stato manutentivo, persiane esterne in legno in pessimo stato e smontate, porte interne in parte assenti e ove presenti smontate in legno a doppio battente. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco ma tutto è in pessime condizioni manutentive.

Il deposito al PT posizionato sotto la tettoia e il cassero legnaia è privo di pavimentazione; pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco in pessimo stato manutentivo.

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento: sono presenti solamente alcuni radiatori di aria calda alimentati a gas ma in parte smontati e sicuramente non funzionanti.

Fabbricati accessori



R.G.E. 354 / 2023

Edificati in corpo staccato sul cortile privato sono composti da un deposito con 1P destinato a cassero legnaia, un secondo fabbricato a destinazione autorimessa (subalterno 1) e un piccolo servizio igienico edificato in aderenza all'autorimessa. I fabbricati sia esternamente sia internamente sono in pessime condizioni manutentive, privi in parte della pavimentazione, dotati di serramenti esterni in pessimo stato e privi di impianti.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 05/03/2024):

| Piano | Destinazione | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|-------|--------------------|----------------------|-------------|------------|
| PT | Ingresso soggiorno | 21.00 | Sud | pessime |
| PT | Cucinino | 4.20 | Sud | pessime |
| PT | Disimpegno | 1.3 | Nessuno | pessime |
| PT | Bagno | 4.50 | Sud | pessime |
| | SCALA PT - 1P | 7.00 | Est | pessime |
| 1P | Camera 1 | 12.30 | Sud | pessime |
| 1P | Bagno (doccia) | 1.40 | Est | pessime |
| 1P | Camera 2 | 13.70 | Sud | pessime |

- Altezza locali appartamento: mt 2.90

| | | | | | | |
|---|---|----|--------|---|-----------|--------------|
| - | <u>Superficie netta calpestabile appartamento PT - 1P</u> | | | | <u>mq</u> | <u>65.40</u> |
| - | Superficie lorda abitabile PT: | mq | 46.00 | x | 100% | mq 46.00 |
| - | Superficie lorda abitabile 1P (dedotta scala): | mq | 39.00 | x | 100% | mq 39.00 |
| - | Superficie balcone: | mq | 7.50 | X | 30% | mq 2.25 |
| - | Superficie portico PT: | mq | 14.20 | X | 30% | mq 4.26 |
| - | Superficie lorda ripostiglio in aderenza PT: | mq | 10.20 | x | 50% | mq 16.00 |
| - | Superficie lorda tettoia legnaia: | mq | 10.20 | x | 50% | mq 5.10 |
| - | Superficie lorda deposito in cortile sub. 2: | mq | 26.00 | x | 25% | mq 6.50 |
| - | Superficie lorda wc in cortile: | mq | 2.30 | x | 25% | mq 0.58 |
| - | Superficie lorda autorimessa (sub. 1): | mq | 15.50 | x | 50% | mq 7.75 |
| - | Superficie area esterna | Mq | 330.00 | x | 3% | mq 9.90 |

| | | | |
|------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| Superficie Commerciale complessiva | | mq | 121.34 |
| | arrotondato | mq | 121.00 |



La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

TIPOLOGIE

Immobilie: unità immobiliare residenziale del tipo terra cielo di epoca remota edificata in struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni oltre locali accessori e autorimessa edificati in corpo staccato sul cortile di proprietà esclusiva.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: in materiale tradizionale lapideo/mattoni – integre

Solai: solai in laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in materiale lapideo e laterizi – integre.

Copertura: a falde inclinate, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali esterni in lamiera – pessimo stato manutentivo;

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature - pessimo stato manutentivo;

Accesso al cortile: accesso da strada vicinale tramite cancelletto pedonale e ulteriore cancello in ferro per accesso carraio - pessimo stato manutentivo;

Accesso all'immobile: all'unità residenziale si accede tramite una porta vetrata in legno - pessimo stato manutentivo;

INTERNI

Appartamento PT – 1P

Porta d'ingresso: serramento vetrato in alluminio di epoca remota - pessimo stato manutentivo;

Porte interne: in parte assenti, ove presenti pessimo stato manutentivo;

Serramenti esterni: serramenti esterni in alluminio e persiane - pessimo stato manutentivo;

Pavimenti - rivestimenti: piastrelle di epoca data in graniglia per tutti i locali ad eccezione del bagno al PT che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica in normale stato vista la realizzazione del locale nell'anno 2015 - pessimo stato manutentivo;



Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati –
pessimo stato manutentivo;

Finiture: pessimo stato manutentivo;

Deposito 1 e locali accessori in cortile

Porta d'ingresso: epoca datata – pessimo stato manutentivo;

Porte interne: assenti;

Serramenti esterni: epoca datata – pessimo stato manutentivo;

Pavimenti - rivestimenti: battuto in cemento – pessimo stato manutentivo;

Tramezzature interne: assenti – nel locale deposito 2 in cortile è presente un piccolo vano realizzato in cartongesso – pessimo stato manutentivo;

Finiture: pessimo stato manutentivo;

Autorimessa

Porta d'ingresso: assente;

Porte interne: assenti;

Serramenti esterni: assenti;

Pavimenti - rivestimenti: battuto in cemento – pessimo stato manutentivo;

Finiture: pessimo stato manutentivo;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: presente di epoca remota - non verificabile;

Idrico: presente di epoca remota - non verificabile;

Gas: presente di epoca remota - non verificabile;

Telefonico: presente di epoca remota - non verificabile;

Termico: assente;

Climatizzazione: assente;

CONSISTENZA

Il sottoscritto effettuava visura catastale e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

| | | | | | | | |
|---|---|----|-------|---|------|-----------|--------------|
| - | <u>Superficie netta calpestabile appartamento PT - 1P</u> | | | | | <u>mq</u> | <u>65.40</u> |
| - | Superficie lorda abitabile PT: | mq | 46.00 | x | 100% | mq | 46.00 |



R.G.E. 354 / 2023

| | | | | | | |
|--|----|--------|---|------|----|-------|
| - Superficie lorda abitabile 1P (dedotta scala): | mq | 39.00 | x | 100% | mq | 39.00 |
| - Superficie balcone: | mq | 7.50 | X | 30% | mq | 2.25 |
| - Superficie portico PT: | mq | 14.20 | X | 30% | mq | 4.26 |
| - Superficie lorda ripostiglio in aderenza PT: | mq | 10.20 | x | 50% | mq | 16.00 |
| - Superficie lorda tettoia legnaia: | mq | 10.20 | x | 50% | mq | 5.10 |
| - Superficie lorda deposito in cortile sub. 2: | mq | 26.00 | x | 25% | mq | 6.50 |
| - Superficie lorda wc in cortile: | mq | 2.30 | x | 25% | mq | 0.58 |
| - Superficie lorda autorimessa (sub. 1): | mq | 15.50 | x | 50% | mq | 7.75 |
| - Superficie area esterna | Mq | 330.00 | x | 3% | mq | 9.90 |

| | | |
|------------------------------------|----|---------------|
| Superficie Commerciale complessiva | mq | 121.34 |
| arrotondato | mq | 121.00 |

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Zeme.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per appartamenti di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2023;
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- 770,00 €/mq – 880,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;



- b. 644,00 €/mq – 769,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- c. Valore medio - 687,82 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 644,81 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

Valore unitario = 650,00 €/mq (seicento cinquanta/00 euro)

Quanto emerso attraverso il sopraluogo e le verifiche opportune, ha indotto il sottoscritto alla formulazione di alcune considerazioni:

- l'immobile è in pessimo stato manutentivo, privo degli impianti e necessita di un importante intervento di recupero non solo dell'appartamento ma di tutti i fabbricati;
- il sedime destinato a cortile privato è in pessimo stato manutentivo;

A seguito di queste considerazioni il sottoscritto ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo al valore unitario e valuta l'immobile come segue:

Valore unitario = 350,00 €/mq (trecento cinquanta/00 euro)

Valore dei fabbricati LIBERI = 42.350,00 € (quarantaduemila trecento cinquanta/00 euro)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

| | |
|--|-----------|
| | -6.352,50 |
| Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi | 0.00 |
| Decurtazione per lo stato di possesso | 0.00 |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: | 0.00 |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: | 0.00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | 0.00 |
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: | 0.00 |
| Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso: | 0.00 |

- IMMOBILE LIBERO

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Valore del lotto meno decurtazioni: | <u>35.997,50</u> |
| Arrotondamento | <u>36.000,00</u> |

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 36.000,00



Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'III.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Verifica contratti di locazione

Montebello della Battaglia, li 18/03/2024

In fede



(Arch. Marco Costa)

