

**ARCHITETTO MARCO COSTA**

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia  
Via Antonio Gramsci 11 - Casteggio (PV)  
347 4371189 - 0383 1938288  
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 / 2024 R.G.ES.**

creditore procedente

**SIENA NPL 2018 SRL**

*(Avv. Fabrizio Ferri)*

contro

**OMISSIS**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa**

**INTEGRAZIONE DEL 12/06/2025**

**VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI**

**IN GAMBOLO' (PV), VIA MAZZINI 62**

## **PREMESSA**

Si deposita la presente relazione e relativi allegati ad integrazione dei precedenti in quanto mancanti della formalità ricadente sull'immobile oggetto di esecuzione - TRASCRIZIONE del 26/10/2012 - Registro Particolare 6358 Registro Generale 8921.

## **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

### **QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO**

Le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS e OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.

### **REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO**

Dal Certificato di Residenza trasmesso dal Comune di Vigevano nel quale risiedono i soggetti debitori entrambi risulterebbero coniugati essendo indicato il nominativo delle mogli, tuttavia non si ha riscontro dell'estratto di matrimonio in quanto probabilmente celebrato in Stato Estero di origine.

### **CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

SI.

### **STATO OCCUPATIVO**

LIBERO, l'immobile risulta abbandonato e libero da oggetti.

### **SITUAZIONE LOCATIVA**

Secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto di esecuzione.

### **ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI**

L'immobile non è parte di un condominio.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2002 - Registro Particolare 1160 Registro Generale 5311

Pubblico ufficiale CESARIO MASSIMO Repertorio 3938 del 13/06/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- A favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A., Sede PADOVA (PD) c.f. 02691680280, Domicilio ipotecario eletto PARMA;
- Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2 per un Capitale di € 65.000,00, Tasso interesse annuo 5.2% a fronte di un Totale pari a € 130.000,00, Durata 20 anni;*
- **NOTE SEZIONE "D": Iscrizione n. 688 del 10/05/2022**
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2022 - Registro Particolare 688 Registro Generale 4275

Pubblico ufficiale CESARIO MASSIMO Repertorio 3938 del 13/06/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1160 del 2002

A favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02691680280

Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.

- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2 per un Capitale di € 65.000,00, Tasso interesse annuo 5.2% a fronte di un Totale pari a € 130.000,00, Durata 20 anni;*

NOTE SEZIONE "D":

"CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 18/06/2002 AI NN. 5311/1160. ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO È SIENA NPL 2 018 S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA PIEMONTE N. 38, CODICE FISCALE 14535321005 COME DA ATTO DI CESSIONE PUBBLICATO SULLA G. U. PARTE SECONDA, N. 151 DEL 23/12/2017. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973".

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2009 - Registro Particolare 6554 Registro Generale 10567  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 1963 del 11/08/2009  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526  
Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.
- *Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2;*

- TRASCRIZIONE del 26/10/2012 - Registro Particolare 6358 Registro Generale 8921  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VIGEVANO Rep. 2067 del 03/07/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) c.f. 00884060526;  
Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.  
*Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2;*
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2024 - Registro Particolare 6594 Registro Generale 8765  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5594 del 27/07/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005  
Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.  
*Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2;*

- VALORE DEI BENI PIGNORATI

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

**Valore dei fabbricati LIBERI = 47.000,00 € (quaranta settemila / 00 euro)**

- 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:*

|                                                                            |   |           |
|----------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
|                                                                            | € | -7.050,00 |
| Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi                    | € | 0.00      |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:                       | € | 0.00      |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:                             | € | 0.00      |
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: | € | 0.00      |
| Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:                        | € | 0.00      |
| - Oneri professionali                                                      | € | -2.537,60 |
| - Sanzione                                                                 | € | -1.000,00 |
| - Aggiornamento catastale                                                  | € | - 800,00  |

|                                     |             |                  |
|-------------------------------------|-------------|------------------|
| - IMMOBILE LIBERO                   | €           |                  |
| Valore del lotto meno decurtazioni: | €           | <u>35.612,40</u> |
|                                     | <u>Arr.</u> | <u>35.600,00</u> |

|                                 |                                                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b><u>IMMOBILE LIBERO -</u></b> | <b>PREZZO BASE D'ASTA</b>                                     |
|                                 | <b>€ 35.600,00      (trentacinquemila seicento / 00 euro)</b> |

## **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 04/01/2025 dal G.E. Dott. Francesco Rocca per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Gambolò (PV), Via Mazzini 62. 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 la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Gambolò – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali con sopralluogo dell'immobile sono iniziate in data 03/03/2025 alle ore 11:00; in tale data è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici con accesso forzoso da parte del custode giudiziario IVG di Vigevano.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Appartamento sito al 1P di un corpo di fabbrica su due piani accessibile dalla poggiolata esterna raggiungibile tramite scala con partenza dal cortile comune, composto da due locali abitativi entrambi con accesso dal ballatoio esterno; i locali non sono collegati tra loro, sono privi di servizi igienici e dell'impianto di riscaldamento.

Nel complesso l'immobile si trova in scarse condizioni manutentive.

### **QUOTA DI PROPRIETÀ**

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS e OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.

A loro pervenuto (per la quota di 1/2 ciascuno):

- in virtù di atto di compravendita del 13/06/2002 a rogito Notaio Massimo Cesario in Milano Rep. 3937 trascritto il 18/06/2002 ai n. 5310/3966 da potere di (PV) il c.f. .

I titoli precedenti sono anteriori al ventennio.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Gambolò fraz. Remondò:

- Appartamento: Comune di Gambolò, Foglio 28, Mappale n° 2129, subalterno 2, via Mazzini 62, piano 1 - 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 88 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita Catastale € 76,18 - VARIAZIONE del 03/11/2016 Pratica n. PV0147999 in atti dal 03/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 77538.1/2016);

*Per l'immobile, come attualmente censito, si rileva:*

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/06/2002 Pratica n. 170118 in atti dal 21/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34972.1/2002);*
- *VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 72645 in atti dal 21/03/2001 VAR. P.E. FRZ VSI AMP. VDE (n. 2751.1/2001);*
- *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/07/2010 protocollo n. PV0141891 in atti dal 15/07/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2116.1/2010)*

## **COERENZE**

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze catastali:

- Appartamento 1P:

Nord: altra proprietà mappale 2219;

Est: altra proprietà mappale 140;

Sud: vuoto su cortile comune mappale 2129 quindi strada interna mappale 2128;

Ovest: altra proprietà mappale 258;

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò, il sottoscritto ha potuto verificare che i terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 43 mappale 31 risulta identificato come segue:

ART. 8.2 ZONE RESIDENZIALI - (B1)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

Secondo quanto riportato dall'atto di compravendita l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967.

### **Regolarità catastale: NO**

*Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate NON corrispondono allo stato dei luoghi, più precisamente:*

- *il "locale 1" risulta di fatto, anche se con semplice parete in legno, suddiviso in due locali;*
- *il "locale 1" e il "locale 2" sulle planimetrie catastali sono collegati tra loro da una porta interna, di fatto NON presente nella realtà;*
- *il "locale 2" sulla planimetria catastale risulta collegato al piano superiore 2P tramite scala interna ma, di fatto, NON è presente nessuna scala interna e il 2P NON è accessibile, nemmeno tramite "botola" interna;*

### **Regolarità Edilizia: NO**

In sede di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Gambolò **NON** sono state reperite pratiche edilizie relative alla situazione attuale dell'immobile privo del collegamento verticale tra 1P e 2P né tantomeno pratiche correlate all'edificazione dell'immobile.

Stante la situazione catastale, considerato che già l'atto di compravendita era corredato della planimetria attuale con la presenza di detta scala interna, si presume che gli attuali proprietari soggetti debitori abbiano eliminato il manufatto senza richieste presso gli organi competenti e abbiano eliminato altresì il collegamento interno tra i due locali.

*La regolarizzazione è possibile con la presentazione di una pratica in sanatoria al fine di indicare i lavori eseguiti e lo stato attuale dell'immobile sotto il punto di vista catastale.*

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2 è privo di impianto di riscaldamento: è solamente presente un caminetto ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.

## **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 18/06/2002 - Registro Particolare 1160 Registro Generale 5311  
Pubblico ufficiale CESARIO MASSIMO Repertorio 3938 del 13/06/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A., Sede PADOVA (PD) c.f. 02691680280, Domicilio ipotecario eletto PARMA;
- Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2 per un Capitale di € 65.000,00, Tasso interesse annuo 5.2% a fronte di un Totale pari a € 130.000,00, Durata 20 anni;*
- **NOTE SEZIONE "D": Iscrizione n. 688 del 10/05/2022**
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2022 - Registro Particolare 688 Registro Generale 4275  
Pubblico ufficiale CESARIO MASSIMO Repertorio 3938 del 13/06/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE
- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1160 del 2002
- A favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02691680280
- Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2 per un Capitale di € 65.000,00, Tasso interesse annuo 5.2% a fronte di un Totale pari a € 130.000,00, Durata 20 anni;*

### **NOTE SEZIONE "D":**

"CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 18/06/2002 AI NN. 5311/1160. ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO È SIENA NPL 2 018 S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA PIEMONTE N. 38, CODICE FISCALE 14535321005 COME DA ATTO DI CESSIONE PUBBLICATO SULLA G. U. PARTE SECONDA, N. 151 DEL 23/12/2017. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973".

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2009 - Registro Particolare 6554 Registro Generale 10567  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 1963 del 11/08/2009  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526  
Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.  
*Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2;*
  
- TRASCRIZIONE del 26/10/2012 - Registro Particolare 6358 Registro Generale 8921  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VIGEVANO Rep. 2067 del 03/07/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) c.f. 00884060526;  
Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.  
*Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2;*
  
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2024 - Registro Particolare 6594 Registro Generale 8765  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5594 del 27/07/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005  
Contro: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.  
*Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione censite ora come allora al foglio 28 mappale 2129 subalterno 2;*

### **STATO OCCUPATIVO**

LIBERO, l'immobile è in stato di abbandono e in scarse condizioni manutentive.

### **SITUAZIONE LOCATIVA**

Secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto di esecuzione.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI****Fabbricato**

Il fabbricato risale ad epoca remota ante 1967: presenta struttura in cemento e laterizio, struttura della copertura legno a due falde con sovrastante manto in coppi tradizionali, pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore bianco; sia la copertura in legno sia le facciate esterne presentano segni di degrado e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria.

**Cortile comune**

In fregio all'edificio sul lato Sud si presenta con un semplice battuto in cemento in scarse condizioni manutentive; è presente sul lato Sud un cancello carraio e un cancelletto in ferro colore grigio.

**Appartamento 1P**

Collegato tramite scala esterna con partenza dal cortile comune ha accesso dal ballatoio / poggiolata esterna tramite due ingressi, uno per ogni locale abitativo: di fatto si compone di due ampi locali il primo dei quali suddiviso in due porzioni tramite una parete in legno. I locali sono privi di impianto di riscaldamento ma è presente esclusivamente un caminetto nel "Locale 1".

Gli ambienti sono in scarso stato manutentivo: il locale 1 presenta pavimentazione in mattonelle di cemento di vecchia fattura, pareti con intonaci e tinte in colore ocre in scarso stato manutentivo, soffitti a "voltine" intonacati e tinteggiati in colore bianco.

Il "Locale 2" presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di vecchia fattura colore giallo, pareti intonacate e tinteggiate in colore giallo, plafoni in colore bianco.

Entrambi i locali, privi di porte interne, sono dotati di serramenti esterni di vecchia fattura in pessimo stato manutentivo.

**Sottotetto 2P - NON ACCESSIBILE**

Nel complesso l'immobile necessita di un intervento generalizzato di riqualificazione totale sia della parte esterna sia degli interni.

**SUPERFICI**

| Piano | Destinazione | Mq pavimento | Esposizione | Condizioni |
|-------|--------------|--------------|-------------|------------|
| 1P    | Locale 1     | 32.50        | Nord - Sud  | Pessime    |
| 1P    | Locale 2     | 27.00        | Sud         | Scarse     |

NOTA: i locali al 2P NON sono accessibili pertanto ci si limita a fornire in sede di valutazione una superficie convenzionale riferita alle schede catastali opportunamente corretta.

Le superfici:

|                                                    |                             |    |       |        |                |              |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----|-------|--------|----------------|--------------|
| <u>Superficie netta calpestabile abitazione 1P</u> |                             |    |       |        | <u>mq</u>      | <u>59.50</u> |
| -                                                  | Superficie lorda 1P:        | mq | 70.00 | x 100% | mq             | 70.00        |
| -                                                  | Superficie lorda 2P:        | mq | 70.00 | x 30%  | mq             | 21.18        |
| -                                                  | Superficie lorda ballatoio: | mq | 10.00 | x 30%  | mq             | 3.00         |
| Superficie Commerciale complessiva                 |                             |    |       |        | Arr. <b>mq</b> | <b>94.00</b> |

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI** - stato di fatto**CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Fondazioni:</i>          | strutture contro terra in c.a. – integra;                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Solai:</i>               | solaio latero cementizio con getto di completamento - integro;                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Strutture verticali:</i> | struttura tradizionale in laterizio - integre;                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Copertura:</i>           | a due falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali esterni in lamiera – scarso stato manutentivo;                                                                                                                                 |
| <i>Pareti esterne:</i>      | rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore bianco – scarse condizioni;                                                                                                                                                                                     |
| <i>Accessi:</i>             | ingresso al cortile da strada interna prolungamento di via Mazzini; accesso al cortile comune tramite cancello carraio e pedonale; accesso all'immobile da serramenti di vecchia fattura dal ballatoio in fregio al cortile sottostante – scarse condizioni manutentive; |

**INTERNI**

|                              |                                                                                                                                        |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ingresso:</i>             | portefinestre in legno di vecchia fattura – scarse condizioni;                                                                         |
| <i>Serramenti esterni:</i>   | serramenti esterni di vecchia fattura - pessime condizioni;                                                                            |
| <i>Porte interne:</i>        | assenti;                                                                                                                               |
| <i>Pavimenti - riv.ti:</i>   | locale 1 con piastrelle in cemento di epoca remota, locale 2 piastrelle in ceramica di vecchia fattura –scarse condizioni manutentive; |
| <i>Tramezzature interne:</i> | assente separazione del locale 1 con parete in legno – scarse condizioni manutentive;                                                  |
| <i>Finiture interne:</i>     | rivestimenti con intonaco e tinteggiature colore ocra per locale 1, rosa per locale 2 – scarse condizioni manutentive;                 |

**CARATTERISTICHE IMPIANTI**

|                   |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| <i>Elettrico:</i> | presente di epoca remota – non verificabile; |
| <i>Idrico:</i>    | assente;                                     |

|             |                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Gas:        | assente;                                                                |
| Telefonico: | assente;                                                                |
| Citofonico: | assente;                                                                |
| Termico:    | assente – è presente solo un caminetto nel locale 1 – non verificabile; |

## **VALUTAZIONE**

### **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 immobili 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 2024;
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

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

- 900,00 €/mq – 1.100,00 €/mq case di abitazioni in normale stato di conservazione;
- 674,00 €/mq – 813,00 €/mq abitazioni terra tetto in normale stato di conservazione;
- Valore medio – 1.249,10 €/mq;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 1.060,75 €/mq:

**Valore unitario = 1.060,00 €/mq (mille sessanta /00 euro)**

### **CONSIDERAZIONI**

L'immobile per sue caratteristiche dispositive e costruttive, è purtroppo in scarso stato conservativo:

- I prospetti esterni presentano segni di degrado dovuti a scarsa manutenzione con scrostamento degli intonaci in maniera diffusa;
- La copertura, in comproprietà con l'unità immobiliare al sottostante PT, risulta in scarso stato manutentivo;
- Internamente l'immobile presenta evidenti segni di umidità con scrostamento degli intonaci e formazione di abbondanti muffe ed efflorescenze in tutti gli ambienti;
- Le finiture interne sono tutte da ripristinare e sia serramenti interni sia esterni sono di epoca datata e in scarso stato manutentivo;
- L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e la parte elettrica risulta di epoca remota;

- Nel complesso l'appartamento si presenta in scarse condizioni manutentive;

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente di svalutazione del prezzo unitario, che inevitabilmente si ripercuote sulla valutazione finale dell'immobile stesso, adeguando la stessa ai valori di mercato considerate le carenze suesposte.

**Valore unitario = 500,00 €/mq (cinquecento /00 euro)**

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata:

**Valore dei fabbricati LIBERI = 47.000,00 € (quaranta settemila / 00 euro)**

- 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:*

|  |   |           |
|--|---|-----------|
|  | € | -7.050,00 |
|--|---|-----------|

|                                                         |   |      |
|---------------------------------------------------------|---|------|
| Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi | € | 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 |
|---------------------------------------------------------------------|---|------|

|                                                     |   |      |
|-----------------------------------------------------|---|------|
| Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia: | € | 0.00 |
|-----------------------------------------------------|---|------|

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| - Oneri professionali | € | -2.537,60 |
|-----------------------|---|-----------|

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| - Sanzione | € | -1.000,00 |
|------------|---|-----------|

|                           |   |          |
|---------------------------|---|----------|
| - Aggiornamento catastale | € | - 800,00 |
|---------------------------|---|----------|

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| - IMMOBILE LIBERO | € |  |
|-------------------|---|--|

|                                     |   |                  |
|-------------------------------------|---|------------------|
| Valore del lotto meno decurtazioni: | € | <u>35.612,40</u> |
|-------------------------------------|---|------------------|

|             |                  |
|-------------|------------------|
| <u>Arr.</u> | <u>35.600,00</u> |
|-------------|------------------|

### **IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 35.600,00**

**(trentacinquemila seicento / 00 euro)**

- A. Elenco trascrizioni
- B. Ispezioni ipotecarie

- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione

Montebello della Battaglia, lì 12/06/2025

In fede

(Arch. Marco Costa)

