

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. 273 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

MAUI SPV SRL

(Avv. Roberto Calabresi)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Codega Antonio Maria

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN SANTA CRISTINA E BISSONE (PV), VIA FITTO 12



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato oltre cantina pertinenziale e box autorimessa posti al 1PS parte del Condominio "xxx" sito in via Fitto civico 12, più precisamente:

- Appartamento al 1P rialzato (1° f.t.) costituito da ingresso su soggiorno cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere da letto; completano l'immobile un terrazzino posto in fregio al soggiorno cucina e un ulteriore terrazzo con accesso dalla camera da letto 2;
- Locale cantina posto al piano seminterrato accessibile dall'androne condominiale;
- Box autorimessa con accesso dal cortile condominiale;

L'accesso al complesso immobiliare avviene sul lato Est dalla via Fitto al civico 12 tramite ampio cancello pedonale e due ulteriori accessi carrai per la zona di manovra delle autorimesse.

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo quanto riferito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Santa Cristina e Bissone il soggetto "OMISSIS è stato cancellato dall'anagrafe di questo Comune per emigrazione a Corteolona e Genzone il 20.09.2006"; il Comune di Corteolona ha risposto in data 21/10/2024 che "Non abbiamo alcun riscontro del soggetto da voi indicato. Confrontandomi col comune di Santa Cristina si è ipotizzato Che il soggetto abbia cambiato generalità, verosimilmente al paese d'origine".

NOTA: sull'atto di compravendita il soggetto acquirente ha dichiarato di essere "coniugato in regime di separazione dei beni" ma non è stato possibile risalire alla documentazione comprovante quanto asserito.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da alcuni parenti del soggetto debitore.

Secondo le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON esistono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.



- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2005 - Registro Particolare 936 Registro Generale 3573
Pubblico ufficiale DOTT. MARIA BORLONE Repertorio 62526/6788 del 08/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore: BANCO DI SICILIA S.P.A. Sede PALERMO (PA) Codice fiscale 05102070827 Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIA BRIOSCHI ANG. VIALE TIBALDI
- Contro:
 - OMISSIS per l'unità negoziale 1 composta da appartamento e cantina censiti al foglio 10 mappale 593 subalterno 2 e autorimessa censita al foglio 10 mappale 593 subalterno 28 – NON oggetto di esecuzione;
 - OMISSIS per la piena proprietà dell'unità negoziale 2 composta da appartamento e cantina censiti al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 e autorimessa censita al foglio 10 mappale 593 subalterno 27 – Oggetto di esecuzione;
 - OMISSIS in qualità di debitore NON datore di ipoteca;

L'ipoteca ricade sia sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 e subalterno 27 sia su altri due immobili di altra proprietà censiti al C.F. al foglio 10 mappale 593 subalterno 2 e subalterno 28 per un Capitale di € 250.000,00 Tasso interesse annuo 4,1% a fronte di un Totale di € 500.000,00, Durata 30 anni;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2024 - Registro Particolare 8477 Registro Generale 11730
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4242 del 10/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: MAUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05254070260;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade correttamente ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. di Santa Cristina e Bissone al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 (appartamento e cantina) e subalterno 27 (autorimessa); il pignoramento è stato iscritto per una somma complessiva pari a € 260.487,14.*

- NOTE

Dalle ispezioni ipotecarie risulta che il precedente proprietari [REDACTED] ha stipulato mutuo ipotecario relativamente ai terreni sui quali ha poi realizzato l'immobile di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, più precisamente:

"CON ATTO IN DATA 27 DICEMBRE 2000 N.7893/1757 DI REP. A ROGITO NOTAIO GIUSEPPE GALLIZIA DI SANT'ANGELO LODIGIANO, REGISTRATO A LODI IL 15 GENNAIO 2001 AL N.128, TRASCRITTO A PAVIA IL 13 GENNAIO 2001 AI NN.



394/531, [REDACTED] A ACQUISTATO IN COMUNE DI SANTA CRISTINA E BISSONE TERRENO EDIFICABILE INSISTENTE SUI MAPPALI 390, 408, 409, 388 DEL FOGLIO 10 DI COMPLESSIVE ARE 13,21 DEL NCT; SUCCESSIVAMENTE CON ATTO A ROGITO DEL MEDESIMO NOTAIO IN DATA 2 MAGGIO 2001 N.8303/1973 DI REP., LA BANCA CENTROPADANA-CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA HA CONCESSO ALLA [REDACTED] " UN MUTUO DI LIRE 750.000.000=, A GARANZIA DEL QUALE E' STATA ISCRITTA IPOTECA, PER LA SOMMA DI LIRE 1.500.000.000=, A PAVIA IL 14 MAGGIO 2001 AI NN.1636/7047, SUGLI IMMOBILI DI CUI SOPRA"

- *In riferimento a quanto sopra si rilevano le seguenti formalità con le quali la [REDACTED] annotato restrizione dei beni per gli immobili oggetto di esecuzione e successivamente svincolato gli stessi:*

- ANNOTAZIONE del 27/10/2005 - Registro Particolare 6448 Registro Generale 26031
Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Repertorio 62527 del 08/02/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

- *In riferimento, tra gli altri, agli immobili censiti al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 (immobile 3) e subalterno 27 (immobile 4);*

- ANNOTAZIONE del 09/05/2006 - Registro Particolare 2887 Registro Generale 11761
Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 52080 del 22/06/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

A favore: BANCA CENTROPADANA - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L. Sede GUARDAMIGLIO (LO) Codice fiscale 12514870158

- *In riferimento, tra gli altri, agli immobili censiti al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 (immobile 2) e subalterno 27 (immobile 12);*

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

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

Valore dei fabbricati = 77.600,00 € (settanta settemila seicento / 00 €)

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:*

| | | |
|--|---|------------------|
| | € | -11.640,00 |
| 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 |
| - IMMOBILE LIBERO | € | |
| Valore del lotto meno decurtazioni: ARR. | € | <u>66.000,00</u> |

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 66.000,00

(sessantaseimila / 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 25/08/2024 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Santa Cristina e Bissone via Fitto 12.

Il sottoscritto 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 Santa Cristina e Bissone – 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.

In data 05/11/2024 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento ad uso abitazione al PT rialzato (1 f.t.) inserito in un fabbricato pluripiano di 2 piani f.t. con annessa cantina e box autorimessa al 1PS facenti parte del co [REDACTED] in via Fitto 12 nel Comune di Santa Cristina e Bissone, più precisamente:

- Appartamento al PT rialzato costituito da ingresso su soggiorno cottura con balcone, disimpegno, servizio igienico e due camere da letto di cui una dotata di balcone; completa l'unità immobiliare la cantina pertinenziale posta al 1PS;
- Box autorimessa con accesso dal cortile comune;

L'accesso principale alla palazzina avviene dalla via Fitto al civico 12 su cortile comune in parte pavimentato in parte con verde privato; accesso al condominio da portone su scala interna condominiale.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:



- OMISSIS per la piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento e cantina: Comune di Santa Cristina e Bissone, Sezione Urbana A, Foglio 10 Mappale n° 593, subalterno 3, Via Fitto 12, piano T - S1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 87 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, Rendita Catastale € 150,81 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2024 Pratica n. PV0012235 in atti dal 15/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12235.1/2024);

Per l'immobile si riscontra:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2005 Pratica n. PV0199669 in atti dal 20/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63527.1/2005);*
- *COSTITUZIONE del 20/12/2004 Pratica n. PV0228567 in atti dal 20/12/2004 COSTITUZIONE (n. 7773.1/2004);*

Durante tutti i passaggi l'immobile ha sempre mantenuto lo stesso identificativo catastale.

- Autorimessa: Comune di Santa Cristina e Bissone, Sezione Urbana A, Foglio 10 Mappale n° 593, subalterno 27, Via Fitto 12, piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, Rendita Catastale € 40,28 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2024 Pratica n. PV0012271 in atti dal 15/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12271.1/2024);

Per l'immobile si riscontra:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2005 Pratica n. PV0199669 in atti dal 20/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63527.1/2005);*
- *COSTITUZIONE del 20/12/2004 Pratica n. PV0228567 in atti dal 20/12/2004 COSTITUZIONE (n. 7773.1/2004);*

Durante tutti i passaggi l'immobile ha sempre mantenuto lo stesso identificativo catastale.

PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Attuale Proprietario:

ad oggi le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;

a lui pervenuto in virtù di atto di compravendita del 08/02/2005 a rogito Notaio Maria Borlone Rep.



62525/6787 trascritto il 02/03/2005 ai n. 3572/2361 da potere della precedente proprie

...nne proprietaria dei terreni (allora censiti al foglio 10 mappali 388 - 390 - 408 - 409) sui quali è stato poi edificato l'immobile di cui fa parte l'appartamento e i locali oggetto di esecuzione in virtù di atto di compravendita de

COERENZE

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

- Appartamento - Foglio 10, Mappale n° 593, subalterno 3
Nord: appartamento altra proprietà;
Est: vano scala condominiale, appartamento altra proprietà;
Sud: vuoto su cortile condominiale;
Ovest: vuoto su cortile condominiale;
- Cantina 1PS - Foglio 10, Mappale n° 293, subalterno 3:
Nord: cantina altra proprietà;
Est: corridoio condominiale;
Sud: cantina altra proprietà;
Ovest: cortile condominiale;
- Autorimessa 1PS - Foglio 10, Mappale n° 293, subalterno 27:
Nord: parti comuni;
Est: autorimessa altra proprietà;
Sud: cortile condominiale;
Ovest: autorimessa altra proprietà;

CONDIZIONI

Scarso stato manutentivo. In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che la portafinestra del soggiorno presenta un vetro rotto e nel complesso l'immobile necessita di un intervento di manutenzione ordinaria di ritinteggiatura generale. Entrambe le camere da letto e soprattutto il servizio igienico presentano vaste formazioni di muffe ed efflorescenze interne in corrispondenza dei c.d. "ponti termici".



STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto debitore.

Secondo le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON esistono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, vista la zona e considerate le caratteristiche dell'immobile, non ritiene opportuno separare la vendita dell'appartamento con cantina dal relativo box autorimessa, sebbene quest'ultimo sia dotato di scheda catastale indipendente, ritenendo infine l'autorimessa un valore aggiunto dell'appartamento stesso.

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 02/03/2005 - Registro Particolare 936 Registro Generale 3573
Pubblico ufficiale DOTT. MARIA BORLONE Repertorio 62526/6788 del 08/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore: BANCO DI SICILIA S.P.A. Sede PALERMO (PA) Codice fiscale 05102070827 Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIA BRIOSCHI ANG. VIALE TIBALDI
- Contro:
 - AB OMISSIS per l'unità negoziale 1 composta da appartamento e cantina censiti al foglio 10 mappale 593 subalterno 2 e autorimessa censita al foglio 10 mappale 593 subalterno 28 – NON oggetto di esecuzione;
 - OMISSIS per la piena proprietà dell'unità negoziale 2 composta da appartamento e cantina censiti al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 e autorimessa censita al foglio 10 mappale 593 subalterno 27 – Oggetto di esecuzione;
 - OMISSIS in qualità di debitore NON datore di ipoteca;

L'ipoteca ricade sia sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 e subalterno 27 sia su altri due immobili di altra proprietà censiti al C.F. al foglio 10 mappale 593 subalterno 2 e subalterno 28 per un Capitale di € 250.000,00 Tasso interesse annuo 4,1% a fronte di un Totale di € 500.000,00, Durata 30 anni;



- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2024 - Registro Particolare 8477 Registro Generale 11730
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4242 del 10/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Il pignoramento ricade correttamente ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. di Santa Cristina e Bissone al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 (appartamento e cantina) e subalterno 27 (autorimessa); il pignoramento è stato iscritto per una somma complessiva pari a € 260.487,14.*

- NOTE

Dalle ispezioni ipotecarie risulta che il precedente proprietario [REDACTED] ha stipulato mutuo ipotecario relativamente ai terreni sui quali ha poi realizzato l'immobile di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, più precisamente:

"CON ATTO IN DATA 27 DICEMBRE 2000 N.7893/1757 DI REP. A ROGITO NOTAIO [REDACTED] I SANT'ANGELO LODIGIANO, REGISTRATO A LODI IL 15 GENNAIO 2001 AL N.128, TRASCRITTO A PAVIA IL 13 GENNAIO 2001 AI NN. [REDACTED]", HA ACQUISTATO IN COMUNE DI SANTA CRISTINA E BISSONE TERRENO EDIFICABILE INSISTENTE SUI MAPPALI 390, 408, 409, 388 DEL FOGLIO 10 DI COMPLESSIVE ARE 13,21 DEL NCT; SUCCESSIVAMENTE CON ATTO A ROGITO DEL MEDESIMO NOTAIO IN DATA 2 MAGGIO 2001 N.8303/1973 DI REP., LA BANCA CENTROPADANA-CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA HA CONCESSO ALLA SOCIETA' [REDACTED], A GARANZIA DEL QUALE E' STATA ISCRITTA IPOTECA, PER LA SOMMA DI LIRE 1.500.000.000=, A PAVIA IL 14 MAGGIO 2001 AI NN.1636/7047, SUGLI IMMOBILI DI CUI SOPRA"

- *In riferimento a quanto sopra si rilevano le seguenti formalità con le quali la [REDACTED] annotato restrizione dei beni per gli immobili oggetto di esecuzione e successivamente svincolato gli stessi:*

- ANNOTAZIONE del 27/10/2005 - Registro Particolare 6448 Registro Generale 26031

Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Repertorio 62527 del 08/02/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

A favore: BANCA CENTROPADANA - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L. Sede GUARDAMIGLIO (LO) Codice fiscale 12514870158

- *In riferimento, tra gli altri, agli immobili censiti al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 (immobile 3) e subalterno 27 (immobile 4);*



- ANNOTAZIONE del 09/05/2006 - Registro Particolare 2887 Registro Generale 11761

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 52080 del 22/06/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

A favore: BANCA CENTROPADANA - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L. Sede
GUARDAMIGLIO (LO) Codice fiscale 12514870158

- *In riferimento, tra gli altri, agli immobili censiti al foglio 10 mappale 593 subalterno 3 (immobile 2) e subalterno 27 (immobile 12);*

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Cristina e Bissone, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali identificati al Foglio 10 Mappale 593 risultano identificati come segue:

- AMBITI RESIDENZIALI
- ARTICOLO 31 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Cristina e Bissone è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di nuova costruzione presentata in data 17 gennaio 2001 n. 264 di protocollo

Regolarità edilizia e urbanistica:

SI

Gli elaborati grafici del progetto corrispondono allo stato dei luoghi.

Regolarità catastale:

SI

Le planimetrie depositate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate Territorio corrispondono allo stato dei luoghi.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'amministratore pro tempore del Condomini [REDACTED] nte capo allo studio Maserati di Broni ha comunicato in data odierna 07/11/2024 che il soggetto debitore ha insoluti per un totale di € 6.096,75.

Secondo quanto riferito "ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie ancora da eseguire".



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 10 particella 593 subalterno 3 è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata nel soggiorno cucina dell'immobile.

Sul sito del Catasto Energetico CEER NON si riscontra presenza di APE.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è composto da un appartamento al PT rialzato parte di un condominio di 2 piani f.t. oltre cantina e box autorimessa al 1PS, tutte unità immobiliari parte del condomini [REDACTED]

L'accesso al condominio avviene dalla strada pubblica via Fitto al civico 12 tramite un ampio cancello pedonale su cortile condominiale e due cancelli carrabili, sempre sulla via Fitto, di accesso al corsello di manovra delle autorimesse.

Dall'androne condominiale si accede all'appartamento posto sul lato Sud del fabbricato; la cantina al 1PS è collegata sia dal vano scala condominiale interno sia dal cortile sul lato Sud dove si trova l'autorimessa con accesso diretto dal corsello di manovra comune.

- **Fabbricato e parti comuni:**

Le fondazioni e le strutture portanti verticali sono in cemento armato, i solai in calcestruzzo e laterizio, copertura a falde in laterocemento con manto in tegole, murature di tamponamento esterne in laterizio e rivestimento esterno con intonaco e tinteggiatura colore beige chiaro.

- **Appartamento PT rialzato - Foglio 10, Mappale n° 593, subalterno 3:**

L'unità immobiliare presenta identica pavimentazione per tutti i locali in piastrelle di ceramica colore grigio formato 33x33; la zona cottura presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica grigio mentre il servizio igienico, dotato di lavabo, vasca, piatto doccia, vaso e bidet, presenta rivestimento parietale in ceramica colore grigio.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, rosa per camera da letto 1 e beige per la camera 2; soffitti e plafoni tinteggiati in colore bianco.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato con pannellatura in legno di vecchia fattura; i serramenti esterni sono in alluminio colore bianco dotati di doppi vetri, persiane esterne in alluminio colore verde. Le porte interne sono di tipo a battente in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia installata in cucina marca FERROLI: in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto di impianto.

- **Cantina - Foglio 10, Mappale n° 593, subalterno 3:**

In sede di sopralluogo il soggetto debitore ha dichiarato di avere smarrito le chiavi della cantina e non è stato possibile prendere visione dell'interno. Il vano ha accesso dal corridoio condominiale ed è dotato di porta in metallo verniciata in colore marrone;



- Autorimessa - Foglio 10, Mappale n° 593, subalterno 27:

Il box autorimessa ha accesso dal corsello esterno di manovra condominiale: in sede di sopralluogo la porta basculante risultava aperta ma necessita di un intervento di manutenzione al fine di regolare il meccanismo di apertura che permette l'accesso solo parzialmente rimanendo, di fatto, abbassata a circa 1 mt da terra. L'interno presenta pavimentazione in piastrelle ma pareti in blocchi di cemento a vista privi di intonaci e tinteggiature; il soffitto presenta la struttura a vista dei solai "predalles" utilizzati per calpestio del piano superiore.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 05/11/2024):

| Piano | Destinazione | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|-------|------------------|----------------------|-------------|------------|
| PT r. | Soggiorno cucina | 34.70 | Ovest | Scarse |
| PT r. | Disimpegno | 3.00 | Nessuna | Scarse |
| PT r. | Camera 1 | 14.00 | Sud | Scarse |
| PT r. | Camera 2 | 12.00 | Sud | Scarse |
| PT r. | Bagno | 6.70 | Sud | Scarse |

Altezza locali appartamento: m 2.70

Altezza Autorimessa e cantina m 2.40

Le superfici:

| | | | | | |
|---|--------------------------------|----|--------------|-----------|--------------|
| <u>Superficie netta calpestabile appartamento</u> | | | | <u>mq</u> | <u>70,40</u> |
| - | Superficie lorda appartamento: | mq | 81,50 x 100% | mq | 44,00 |
| - | Superficie balconi: | mq | 14.60 x 30% | mq | 4,38 |
| - | Superficie cantina: | mq | 4,00 x 25% | mq | 1,00 |
| - | Superficie autorimessa: | mq | 20,00 x 50% | mq | 10,00 |
| Superficie Commerciale complessiva | | | | mq | 98,88 |
| | | | | Arr. mq | 97,00 |

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

| | |
|----------------------|---|
| Fondazioni: | fondazioni in cls – integre. |
| Solai: | solai latero cementizi con getto di completamento - integri; |
| Strutture verticali: | struttura in travi e pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio – integre. |
| Copertura: | a falde inclinate, struttura in c.a., manto di copertura in coppi; gronde e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone - integri; |
| Pareti esterne: | rivestimento intonaco per esterni, in parte tinteggiature colore beige – normali |



condizioni;

INTERNI

- **Appartamento:**

Portoncino d'ingresso: portoncino blindato con pannellature in legno colore marrone;

Porte interne: porte interne in legno colore marrone;

Serramenti esterni: serramenti esterni in alluminio con doppi vetri, persiane esterne in alluminio colore verde – si segnala la rottura del vetro della portafinestra del soggiorno;

Pavimenti - riv.ti: Pavimentazione di tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica colore grigio, rivestimento della cucina in piastrelle di ceramica colore grigio, servizio igienico dotato di lavabo, vaso, vasca, piatto doccia e bidet, con rivestimento in piastrelle di ceramica colore grigio – normali condizioni;

Tramazzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati – integri;

Finiture interne: Pareti tinteggiate in colore bianco per soggiorno, rosa e beige per le camere da letto, bianco per bagno e disimpegno; plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco – si segnala la presenza di muffe ed efflorescenze nelle due camere da letto e nel servizio igienico;

- **Cantina 1PS**

Porta di ingresso: porta in metallo colore marrone - normali condizioni;

Pavimenti: NON ACCESSIBILE;

Finiture interne: NON ACCESSIBILE;

- **Autorimessa 1PS**

Porta di ingresso: porta basculante in lamiera – si segnala la necessità di revisionare il meccanismo di apertura;

Pavimenti: piastrelle di ceramica;

Finiture interne: assenti, murature in blocchi di cemento a vista, solaio superiore in lastre predalles a vista;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL – funzionante;

Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante;

Gas: presente in cucina, allaccio alla rete comunale, contatore Gas posizionato in



| | |
|-------------------------|---|
| | apposito vano all'ingresso del complesso immobiliare – funzionante; |
| <i>Telefonico:</i> | presente – non verificabile; |
| <i>Citofonico:</i> | presente videocitofono – funzionante; |
| <i>Termico:</i> | impianto termico per la produzione di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale marca FERROLI – libretto di impianto assente; |
| <i>Climatizzazione:</i> | assente; |
| <i>Satellitare:</i> | presente DDT condominiale per la ricezione dei canali televisivi – funzionante; |

Note: in sede di accesso agli atti sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e termosanitario:

Impianto termosanitario rilasciato dalla ditta Monfardini Giancarlo in data 10/01/2005;

Impianto elettrico rilasciato dalla ditta Merolli Fabio in data 15/10/2009;

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:

Altezza locali appartamento: m 2.70

Altezza cantina e autorimessa: m 2.40

Le superfici:

| | | | | | | |
|------------------------------------|----|-------|---|------|---------|--------------|
| - Superficie lorda appartamento: | mq | 81,50 | x | 100% | mq | 44,00 |
| - Superficie balconi: | mq | 14,60 | x | 30% | mq | 4,38 |
| - Superficie cantina: | mq | 4,00 | x | 25% | mq | 1,00 |
| - Superficie autorimessa: | mq | 20,00 | x | 50% | mq | 10,00 |
| Superficie Commerciale complessiva | | | | | mq | 96,88 |
| | | | | | Arr. mq | 97,00 |

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Santa Cristina e Bissone.
- 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:

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

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

- a. 820,00 €/mq – 870,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- b. 679,00 €/mq – 809,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- c. Valore medio – 926,70 €/mq;

Il valore medio è pari a 860,60 €/mq tuttavia il sottoscritto, considerato lo stato manutentivo dell'immobile che presenta la necessità di un intervento di pulizia e ritinteggiatura generale, considerato lo stato di conservazione della porta dell'autorimessa e la vetustà sia degli impianti sia delle finiture interne, ritiene opportuno arrotondare la cifra unitaria a:

Valore unitario = 800,00 €/mq (ottocento/00 euro)

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

Valore dei fabbricati = 77.600,00 € (settanta settemila seicento / 00 €)

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

| | | |
|--|---|------------|
| | € | -11.640,00 |
| 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 |
| - IMMOBILE LIBERO | € | |



Valore del lotto meno decurtazioni: ARR. € 66.000,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 66.000,00

(sessantaseimila / 00 euro)

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

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni pregiudizievoli
- 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
- J. Oneri e gravami condominiali



Montebello della Battaglia, lì 09/11/2024

In fede (Arch. Marco Costa)

