

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. 153 / 2025 R.G.ES.

creditore procedente

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO

(Avv. Massimo Iolita)

contro

OMISSIS

(Avv. Manuel Oldani)

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN ROBECCO SUL NAVIGLIO (MI), STRADA PRIVATA ELSA MORANTE 6

(GIÀ VIA S CROCE SNC)

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS, per la quota di 1/2 di proprietà;
- OMISSIS, per la quota di 1/2 di proprietà;

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra parte del Condominio "Robecco" dotato di cantina al 1PS, collegata internamente all'unità residenziale e censita in stessa scheda, dotato di autorimessa privata in comunicazione all'unità residenziale già indicata; completa l'immobile ampio giardino privato con accesso sui lati Nord e Ovest, più precisamente:

- Appartamento al PT (1° f.t.) costituito da ingresso su soggiorno con cucina, disimpegno, due servizi igienici e due camere da letto; sul soggiorno si trova l'arrivo della scala interna che collega il sottostante piano seminterrato dove è presente un ampio locale uso cantina; si precisa che parte del vano al 1PS è stato modificato senza autorizzazione edilizia ed è stato ricavato, dal precedente vano unico, un piccolo ripostiglio, già dotato in precedenza, e come risulta oggi, di accesso indipendente dal vano scala condominiale; l'appartamento al PT è dotato di un ampio giardino sui lati Nord e Ovest, accessibile da tutti i locali abitativi;
- Locale autorimessa posto al 1PS con accesso sia dallo spazio di manovra condominiale dalla scala interna dell'appartamento sia da una porta recentemente realizzata senza autorizzazione che mette in collegamento il locale cantina dell'unità residenziale posta al piano superiore; l'ampio vano autorimessa è stato suddiviso in 2 porzioni, una destinata al ricovero autovetture e una seconda, sul lato Nord, collegata, come già anticipato, al vano scala della cantina posta sotto l'abitazione.
- Nel complesso l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni, di recente edificazione, dotata di ampio spazio verde privato; si ritiene tuttavia collocato in un complesso residenziale edificato ai margini del centro abitato.

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Il Comune di Robecco sul Naviglio ha trasmesso esclusivamente i certificati di residenza e contestuale stato di famiglia; secondo quanto riportato sull'atto di compravendita i soggetti debitori sono coniugati probabilmente nel loro paese di origine.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai soggetti debitori con la prole.

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 08/09/2022 - Registro Particolare 3471 Registro Generale 17628
Pubblico ufficiale CALESELLA SERGIO Repertorio 38010/15382 del 06/09/2022
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA,
Sede BRESCIA (BS), Codice fiscale 00436650170, Domicilio ipotecario eletto BRESCIA, VIA SOSTEGNO
N. 58;
- Contro: OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 7 mappale 713 subalterno 2 e 26 per
un Capitale di € € 248.000,00, Tasso interesse annuo 2,361%, Interessi € 248.000,00 a fronte di un totale
di € 496.000,00 - Durata 30 anni;*
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2025 - Registro Particolare 4807 Registro Generale 6986
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2492 del 27/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA,
Sede BRESCIA (BS), Codice fiscale 00436650170, Domicilio ipotecario eletto BRESCIA, VIA SOSTEGNO
N. 58;
- Contro: OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;
- *Il pignoramento ricade correttamente sulle proprietà immobiliari censite al C.F. del Comune di Robecco sul
Naviglio al foglio 7 mappale 713 subalterni 2 e 26;*
- NOTA
Per completezza si precisa che la società costruttrice SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

BERTAGNETTA 32 con Sede MILANO (MI) Codice fiscale 02151410020 ha assegnato l'immobile agli attuali proprietari in virtù della seguente trascrizione:

- TRASCRIZIONE del 08/09/2022 - Registro Particolare 11706 Registro Generale 17627
Pubblico ufficiale CALESELLA SERGIO Repertorio 38009/15381 del 06/09/2022
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
- A favore: OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;
- Contro: SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA BERTAGNETTA 32 Sede MILANO (MI) c.f. 02151410020
- *Unità negoziali: proprietà immobiliari censite al C.F. del Comune di Robecco sul Naviglio al foglio 7 mappale 713 subalterni 2 e 26;*

Si rileva inoltre Restrizione dei beni con la seguente Annotazione relativamente agli immobili oggetto di esecuzione censiti oggi come allora al foglio 7 mappale 713 subalterni 26 e 2:

- ANNOTAZIONE del 13/09/2022 - Registro Particolare 2496 Registro Generale 17753
Pubblico ufficiale CALESELLA SERGIO Repertorio 38008/15380 del 06/09/2022
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1457 del 2009
A favore: BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A R.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00715120150;
- Contro: BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, Sede BRESCIA (BS), Codice fiscale 00436650170;

- 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 = 248.000,00 € (duecento quarantottomila / 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:*

€ -37.200,00

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
Oneri professionali per pratica in sanatoria:	€	-2.500,00
Sanzione:	€	-1.000,00
Aggiornamento catastale:		-800,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>206.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 206.500,00****(duecento seimila cinquecento/100 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 12/05/2025 dal Tribunale di Pavia per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Robecco sul Naviglio Santa Croce snc, ora via Elsa Morante.

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 Robecco sul Naviglio – 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.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra parte del Condominio "Robecco" dotato di cantina al 1PS, collegata internamente all'unità residenziale e censita in stessa scheda, dotato di autorimessa privata collegata all'unità residenziale già indicata; completa l'immobile al PT ampio giardino privato con accesso sui lati Nord e Ovest, più precisamente:

- Appartamento al PT (1° f.t.) costituito da ingresso su soggiorno con cucina, disimpegno, due servizi igienici e due camere da letto; sul soggiorno si trova l'arrivo della scala interna che collega il sottostante piano seminterrato dove è presente un ampio locale uso cantina; si precisa che parte del vano al 1PS è stato recentemente modificato senza autorizzazione edilizia ed è stato ricavato, dal precedente vano unico, un piccolo ripostiglio, già dotato in precedenza di accesso indipendente dal vano scala condominiale; l'appartamento al PT è dotato di un ampio giardino sui lati Nord e Ovest, accessibile da tutti i locali abitativi;
- Locale autorimessa posto al 1PS con accesso sia dallo spazio di manovra condominiale dalla scala interna

dell'appartamento sia da una porta recentemente realizzata senza autorizzazione che mette in collegamento il locale cantina dell'unità residenziale posta al piano superiore; l'ampio vano autorimessa è stato suddiviso in 2 porzioni, una destinata al ricovero autovetture e una seconda, sul lato Nord, collegata, come già anticipato, al vano scala della cantina posta sotto l'abitazione.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la quota di 1/2 di proprietà;
- OMISSIS, per la quota di 1/2 di proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento e cantina: Comune di Robecco sul Naviglio, Foglio 7 Mappale n° 713, subalterno 26, Via Santa Croce Snc, piano T - S1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 119 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 108 mq, Rendita Catastale € 477,72 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2019 Pratica n. MI0420651 in atti dal 11/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 119908.1/2019);

L'attuale identificazione catastale deriva da COSTITUZIONE del 20/12/2018 Pratica n. MI0498526 in atti dal 20/12/2018 COSTITUZIONE (n. 4543.1/2018) e ancor prima da COSTITUZIONE del 27/11/2018 Pratica n. MI0460497 in atti dal 27/11/2018, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MI0460495 DEL 27/11/2018 (n. 460495.1/2018).

- Autorimessa: Comune di Robecco sul Naviglio, Foglio 7 Mappale n° 713, subalterno 2, Via Santa Croce Snc, piano S1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq, Superficie Catastale Totale 43 mq, Rendita Catastale € 82,17 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2019 Pratica n. MI0420651 in atti dal 11/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 119908.1/2019);

L'attuale identificazione catastale deriva da COSTITUZIONE del 20/12/2018 Pratica n. MI0498526 in atti dal 20/12/2018 COSTITUZIONE (n. 4543.1/2018) e ancor prima da COSTITUZIONE del 27/11/2018 Pratica n. MI0460497 in atti dal 27/11/2018, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MI0460495 DEL 27/11/2018 (n. 460495.1/2018).

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 quota di 1/2 di proprietà;
- OMISSIS, per la quota di 1/2 di proprietà;

a loro pervenuto in virtù di atto di assegnazione di porzioni immobiliari a soci di cooperativa autenticato il 06/09/2022 a firma del Notaio Sergio Calesella Rep. n. 38009/15381 trascritto il 08/09/2022 ai n. 17627/11706 dalla precedente proprietaria, società costruttrice del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione, SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA BERTAGNETTA 32 con Sede in MILANO (MI) Codice fiscale 02151410020;

Precedenti Proprietari:

- La società costruttrice SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA BERTAGNETTA 32 divenne proprietaria degli appezzamenti di terreni su cui sorgono gli edifici in cui è inserito l'immobile in virtù di atto di compravendita del 16/07/2008 a rogito Notaio Egidio Lorenzi Rep. 81481/11704 trascritto il 04/08/2008 ai n. 19180/11839 da potere del precedente proprietario sig. OMISSIS;
- Il sig. OMISSIS divenne proprietario del terreno in virtù di consolidamento della nuda proprietà in morte della signora OMISSIS;
- I signori OMISSIS divennero proprietari dell'immobile in morte di OMISSIS; si rileva accettazione tacita di eredità del 30/06/2025, Registro generale n. 12962 e Registro particolare n. 8937 - Agenzia delle Entrate sezione di Pavia.

COERENZE

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

- Appartamento - Foglio 7, Mappale n° 713, subalterno 26:
Nord: giardino privato quindi corsello condominiale subalterno 1;
Est: vano scala condominiale;
Sud: appartamento altra proprietà subalterno 27;
Ovest: giardino privato quindi strada pubblica;
- Cantina 1PS - Foglio 7, Mappale n° 713, subalterno 26:
Nord: terrapieno;

Est: vano scala condominiale subalterno 1;

Sud: altra proprietà subalterni 22 e 23;

Ovest: autorimessa stessa proprietà subalterno 2.

- Autorimessa 1PS - Foglio 7, Mappale n° 713, subalterno 2:

Nord: terrapieno;

Est: stessa proprietà subalterno 26;

Sud: spazio manovra condominiale subalterno 1;

Ovest: terrapieno.

CONDIZIONI

Buono stato manutentivo.

DIVISIBILITÀ

Non si ritiene opportuno suddividere gli immobili in più lotti in quanto la cantina appartiene alla scheda catastale dell'appartamento e l'autorimessa è direttamente collegata al suindicato vano cantina.

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 08/09/2022 - Registro Particolare 3471 Registro Generale 17628
Pubblico ufficiale CALESELLA SERGIO Repertorio 38010/15382 del 06/09/2022
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA,
Sede BRESCIA (BS), *Codice fiscale* 00436650170, *Domicilio ipotecario eletto* BRESCIA, VIA SOSTEGNO
N. 58;
- Contro: OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;

- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 7 mappale 713 subalterno 2 e 26 per un Capitale di € € 248.000,00, Tasso interesse annuo 2,361%, Interessi € 248.000,00 a fronte di un totale di € 496.000,00 - Durata 30 anni;*
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2025 - Registro Particolare 4807 Registro Generale 6986
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2492 del 27/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, Sede BRESCIA (BS), Codice fiscale 00436650170, Domicilio ipotecario eletto BRESCIA, VIA SOSTEGNO N. 58;
- Contro: OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;
- *Il pignoramento ricade correttamente sulle proprietà immobiliari censite al C.F. del Comune di Robecco sul Naviglio al foglio 7 mappale 713 subalterni 2 e 26;*

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robecco sul Naviglio, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali identificati al Foglio 7 Mappale 713 risultano identificati come segue:

- AMBITI DI PIANIFICAZIONE VIGENTE – APV

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robecco sul Naviglio è stato possibile verificare che il complesso residenziale è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire del 1° aprile 2014 n. 398 e n. 3319 di Protocollo Generale;
- C.I.L.A. in variante in data 1° agosto 2017 n. 8391 di Protocollo;
- Comunicazione di Fine Lavori del 14 dicembre 2018;

L'edificazione degli immobili risale alla "CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.L. 11- 12 - ROBECCO SUL NAVIGLIO" stipulata il 16/07/2008 a rogito Notaio De Stefano Domenico Rep. trascritta il 04/08/2008 ai n. 19201/11860 tra il Comune di Robecco sul Naviglio e, nell'interesse della presente procedura, la società COOPERATIVA EDILIZIA BERTAGNETTA 32 con sede in VERCELLI (VC) c.f. 02151410020 relativamente ai terreni di sua proprietà identificati con unità negoziale 4 (quattro) allora censiti al foglio 7 mappali 565 - 559 e 560.

Regolarità catastale:

NO

La distribuzione interna dell'immobile non corrisponde con le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate. In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che l'attuale proprietario è intervenuto con alcune modifiche interne al piano seminterrato, più precisamente è stata realizzata una parete interna nel locale cantina per formare un piccolo vano con accesso dal vano scala condominiale; inoltre è stata messa in comunicazione la cantina dell'appartamento con il locale autorimessa e quest'ultima è stata suddivisa in due locali tramite una parete interna dotata di portoncino blindato.

Al termine della pratica in sanatoria sarà necessario intervenire con un aggiornamento catastale.

Regolarità edilizia:

NO

Come già esposto al punto precedente le modifiche interne sono state realizzate senza autorizzazione e sarà necessario presentare una pratica in sanatoria al fine di regolarizzare la situazione reale.

Si precisa che in sede di accesso agli atti non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità immobiliari e della parte impiantistica comune e non è presente richiesta di agibilità.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'amministratore del Condominio "Robecco" ha comunicato che in capo ai soggetti debitori vi sono insoluti per un totale di € 17.933,46.

L'amministratore ha spiegato che l'ammontare così elevato è dovuto al fatto che l'impresa costruttrice non aveva realizzato alcuni collegamenti elettrici e i condomini hanno utilizzato la corrente della cabina di cantiere, ripartendo le spese tra tutti ma sprovvisti di contatore personale, come si evince dal testo della comunicazione ricevuta in data 07/08/2025: *"... premetto che la situazione del condomino rispetto all'utilizzo della corrente è abbastanza complessa, nel senso che la cabina con i relativi contatori sono stati installati un mese fa e quindi tutti i condomini hanno usufruito della corrente intestata alla cooperativa. Infatti la suddivisione è stata fatta su millesimi di proprietà anche sulle parti private"*.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è composto da un appartamento al PT parte di un condominio di due piani abitativi oltre cantina e autorimessa al 1PS, dotato di ampio giardino privato, tutte unità parte del condominio "Robecco". L'accesso al condominio avviene dalla strada pubblica già via Santa Croce oggi Elsa Morante secondo le recenti informazioni in rete; l'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale mentre dalla strada pubblica si accede alla rampa di accesso al corsello di manovra delle autorimesse al 1PS dal quale si accede all'autorimessa.

- **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 - Foglio 7, Mappale n° 713, subalterno 26:

L'unità immobiliare presenta interamente la stessa pavimentazione in piastrelle in gres a tinta legno chiaro, pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in diversi colori: bianco per la zona soggiorno cucina e disimpegno, rosa chiaro per le due camere da letto. Il primo servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore grigio; il secondo, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta le stesse piastrelle murarie del primo; la porzione oltre il rivestimento è in colore bianco. La zona cottura presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore grigio scuro a grande formato.

L'unità immobiliare è dotata di portoncino di ingresso blindato con pannellatura in legno colore marrone, serramenti esterni in pvc con doppi vetri, persiane esterne in legno e zanzariere; le porte interne sono in legno tamburato a battente, colore bianco. Il giardino esterno privato, accessibile da tutti i vani abitativi, presenta manto erboso e recinzioni sui confini in rete metallica plastificata colore verde.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento centralizzato.

- Cantina – Foglio 7, Mappale n° 713, subalterno 26:

La cantina è pavimentata con le stesse piastrelle del piano superiore; le pareti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati in colore bianco ad eccezione delle porzioni di muratura di recente realizzazione che sono prive di intonaci. La porta di collegamento tra la cantina e l'autorimessa è in legno tamburato colore beige effetto legno. L'ampio vano è dotato di finestra con ventilazione dall'intercapedine del condominio. La cantina è collegata all'appartamento posto al piano superiore tramite scala in c.a. interamente rivestita in lastre di serizzo grigio.

La recente realizzazione di nuove murature nel vano ha, di fatto, creato una piccola cantina accessibile dal vano scala condominiale, spazio precedentemente parte del locale.

- Autorimessa – Foglio 74, Mappale n° 713, subalterno 2:

L'ampio vano autorimessa è stato suddiviso in due porzioni tramite una muratura interna che, purtroppo, non è stata ed è priva di intonaco e tinteggiature. La porta di collegamento tra i due vani è un portoncino blindato con pannellatura in legno colore marrone. Le restanti pareti presentano la struttura dei blocchetti in cemento a vista, mentre la pavimentazione è un battuto in cemento elicotterato al quarzo.

Nel complesso sia l'appartamento sia la cantina e l'autorimessa si trovano in buone condizioni manutentive.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 11/07/2025):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Soggiorno cucina	29.10	Nord	Buone
PT	Disimpegno	4.40	Nessuna	Buone
PT	Camera 1	14.20	Ovest	Buone
PT	Camera 2	11.90	Ovest	Buone
PT	Bagno 1	4.50	Ovest	Buone
PT	Bagno 2	4.50	Ovest	Buone

Altezza locali appartamento: m 2.70

Altezza cantina e autorimessa 1PS m 2.40

Le superfici:

<u>Superficie netta calpestabile appartamento</u>				<u>mq</u>	<u>68,60</u>
- Superficie lorda appartamento:	mq	87,40	x	100%	mq 87,40
- Superficie giardino:	mq	240,00	x	10%	mq 24,00
- Superficie lorda cantina:	mq	40,40	x	50%	mq 20,20
- Autorimessa:	mq	48,00	x	50%	mq 24,00
Superficie Commerciale complessiva				mq	155,60
				Arr. mq	155,00

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 EN 15733/2011 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**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, tinteggiature colore beige – buone condizioni;

INTERNI

- Appartamento PT:

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

Porte interne: porte interne in legno colore marrone - normali condizioni;

Serramenti esterni: serramenti esterni in pvc colore bianco con doppi vetri, persiane esterne in legno e zanzariere - buone condizioni;

Pavimenti - riv.ti: Pavimentazione di tutti gli ambienti in gres effetto legno; primo servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore grigio; il secondo, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta le stesse piastrelle murarie del primo; la porzione oltre il rivestimento è in colore bianco. La zona cottura presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore grigio scuro a grande formato – buone condizioni; tinteggiature delle zone giorno in colore bianco, le due camere da letto in colore rosa – buone condizioni;

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

- Cantina 1PS

Porta di ingresso: porta in legno tamburato colore bianco dall'arrivo della scala interna di collegamento all'appartamento soprastante; porta in lamiera dal vano scala condominiale per la piccola porzione di cantina che è stata chiusa senza autorizzazione edilizia e ricavata dal locale come nella precedente conformazione - buone condizioni;

Pavimenti: Pavimentazione in ceramica come l'appartamento al PT- buone condizioni;

Finiture interne: intonaci e tinteggiature colore bianco ad eccezione delle porzioni di muratura di recente realizzazione che non hanno intonaci e tinteggiature e presentano i mattoni a vista - buone condizioni;

- Autorimessa 1PS

Porta di ingresso: porta basculante in lamiera con accesso dal corsello di manovra condominiale; porta di collegamento dalla porzione interna ricavata con nuova muratura di tipo blindato con pannellature in legno marrone; porta di collegamento dalla cantina

adiacente (apertura realizzata senza pratica autorizzativa) in legno tamburato
effetto legno - buone condizioni;

Pavimenti: Pavimentazione in battuto di cemento lisciato elicotterato al quarzo – buone
condizioni;

Finiture interne: intonaci e tinteggiature assenti – struttura a vista dei blocchetti di cemento delle
strutture dell'edificio e muratura di recente realizzazione priva di intonaci e
tinteggiature;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

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

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

Gas: presente in cucina, allaccio alla rete comunale, contatore Gas posizionato in
apposito vano all'ingresso del complesso immobiliare – funzionante, dichiarazioni
di conformità assenti;

Telefonico: presente – funzionante;

Citofonico: presente – funzionante;

Termico: impianto termico per la produzione di riscaldamento a pavimento di tipo
centralizzato - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;

Climatizzazione: sono presenti alcuni ventilconvettori collegati all'unità esterna - funzionante,
dichiarazioni di conformità assenti;

Satellitare: presente DDT condominiale per la ricezione dei canali televisivi – funzionante;

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 | 87,40 | x | 100% | mq | 87,40 |
| - Superficie giardino: | mq | 240,00 | x | 10% | mq | 24,00 |

- Superficie lorda cantina:	mq	40,40	x	50%	mq	20,20
- Autorimessa:	mq	48,00	x	50%	mq	24,00
Superficie Commerciale complessiva					mq	155,60
					Arr. mq	155,00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Robecco sul Naviglio.
- 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 2024;
- 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):

- 1.400,00 €/mq – 1.850,00 €/mq abitazioni civili in ottime condizioni;
- 963,00 €/mq – 1.374,00 €/mq abitazioni civili in stabili di 1^a fascia;
- Valore medio – 1.852,50 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 1.624,71 €/mq, arrotondato in cifra tonda pari a:

Valore unitario = 1.600,00 €/mq (mille seicento/00 euro)

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

Valore dei fabbricati = 248.000,00 € (duecento quarantottomila / 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:

	€	-37.200,00
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
Oneri professionali per pratica in sanatoria:	€	-2.500,00
Sanzione:	€	-1.000,00
Aggiornamento catastale:		-800,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>206.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 206.500,00****(duecento seimila cinquecento/100 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 06/10/2024

In fede

A circular blue ink stamp of the Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia, Sezione A. The stamp features a large stylized 'A' in the center. Text around the circle reads 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PAVIA'. Text inside the circle includes 'sezione A', 'COSTA MARCO', 'ARCHITETTO', and 'N. 1199'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Marco Costa'.

(Arch. Marco Costa)