

ARCHITETTO MARCO COSTA

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

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 326 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

BPM COVERED BOND

(Avv. GianMichele Uggè)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Codega Antonio Maria

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN CILAVEGNA (PV), VIA XX SETTEMBRE 26



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- **QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS

- **REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO**

Secondo le risultanze del Comune di Cilavegna il soggetto esecutato ha contratto matrimonio in data 25/06/2022 atto n. 1 Parte I Serie, data successiva alla data di acquisto risalente all'anno 2011; sull'estratto non risultano annotazioni.

- **CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

SI.

- **STATO OCCUPATIVO**

LIBERO, di fatto occupato dal soggetto debitore con la moglie.

- **SITUAZIONE LOCATIVA**

LIBERO, secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate no vi sono contratti di locazione.

- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2011 - Registro Particolare 424 Registro Generale 2254

Pubblico ufficiale BRUNO BENEDETTA Repertorio 1656/1360 del 15/02/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore: BANCA POPOLARE DI NOVARA - Sede NOVARA (NO) C.F. 01848410039 Domicilio ipotecario eletto NOVARA VIA NEGRONI 12

- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

Note: L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione per un Capitale di € 103.000,00, Tasso interesse annuo 2,95% a fronte di un totale pari a € 215.213,00 - durata 30 anni.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2024 - Registro Particolare 6167 Registro Generale 8150

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 5713 del 25/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- A favore: BPM COVERED BOND S.R.L., Sede ROMA (RM), Codice fiscale 09646111006;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- Note: Il pignoramento ricade correttamente sugli immobili oggetto di esecuzione attualmente censiti al foglio 5 mappale 375 subalterno 3 graffato con i mappali 2483 e 2485 subalterno 4.

- 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 LIBERI = 93.500,00 € (novanta tremila cinquecento / 00 €)

- IMMOBILE LIBERO		
<i>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</i>	€	-14.025,00
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
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Aggiornamento catastale:	€	0.00
IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>79.475,00</u>
Arrotondamento	€	<u>79.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 79.500,00

(settanta novemila cinquecento /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 04/10/2024 dal G.E. Dott. Codega Antonio per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Cilavegna (PV), XX Settembre 26. Il sottoscritto in data 04/10/2024 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 – Ufficio Tecnico, al fine di reperire la necessaria 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.

Il giorno 03/03/2025, insieme al responsabile dell'istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano e alla presenza del soggetto debitore, è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento distribuito su due piani abitativi con accesso dal PT da cortile di proprietà esclusiva e collegamento con scala interna privata, sito nel Comune di Cilavegna (PV), via XX Settembre 26, più precisamente:

- PT - cortile privato (posto auto) e accesso al vano scala di collegamento al 1P;
- 1P - soggiorno, cucina, servizio igienico e balcone, scala 1P - 2P;
- 2P - camera da letto, ripostiglio e servizio igienico;

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:



- OMISSIS per la piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

1. Appartamento con cortile PT - 1P - 2P: Comune di Cilavegna (PV), Foglio 5, Mappale n° 375 subalterno 3 graffato con i mappali 2483 e 2485 subalterno 4, via XX Settembre 6, piano T – 1 - 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 118,00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 114,00 mq, Rendita Catastale € 255,65; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per l'immobile si rileva:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2015 Pratica n. PV0067632 in atti dal 24/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43444.1/2015);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2010 Pratica n. PV0139289 in atti dal 09/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12365.1/2010);

VARIAZIONE del 09/07/2009 Pratica n. PV0189721 in atti dal 09/07/2009 ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 45440.1/2009);

VARIAZIONE del 11/02/2008 Pratica n. PV0039821 in atti dal 11/02/2008 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2325.1/2008).

NOTA: sulla visura catastale è indicato il civico 6 ma in realtà sulla via XX SETTEMBRE è apposto il numero 26.

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 l'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;
- A lui pervenuto in forza di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/02/2011 a rogito Notaio Bruno Benedetta in Gambolò Repertorio 1655/1359 trascritto il 07/03/2011 ai n. 2253/1439 da potere dei precedenti proprietari OMISSIS
, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno;

Precedenti Proprietari:

Si riporta a seguire la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio per i beni oggetto di perizia:



- Ai signori sopra generalizzati OMISSIS gli immobili pervennero in virtù di atto di compravendita del 21/04/1997 a rogito Notaio Sedino Paolo Rep. 65543/14528 trascritto il 06/05/1997 ai n. 3327/2504 da potere di OMISSIS

COERENZE

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

- **Cortile privato PT:**

Nord: stessa proprietà ingresso su vano scala;

Est: altra proprietà;

Sud: prolungamento interno via XX settembre;

Ovest: cortile altra proprietà;

- **Appartamento PT - vano scala**

Nord: altra proprietà;

Est: altra proprietà;

Sud: stessa proprietà posto auto privato;

Ovest: altra proprietà;

- **Appartamento 1P:**

Nord: vuoto su cortile altra proprietà mappale 4820;

Est: via XX Settembre;

Sud: in parte altra proprietà in parte vuoto su posto auto privato;

Ovest: in parte altra proprietà in parte vuoto su posto auto privato;

- **Appartamento 2P:**

Nord: vuoto su cortile altra proprietà mappale 4820;

Est: via XX Settembre;

Sud: in parte altra proprietà in parte vuoto su posto auto privato;

Ovest: altra proprietà;

CONDIZIONI

Buono stato manutentivo.

NOTA: si rileva esclusivamente nel locale cucina una piccola porzione di parete in corrispondenza dell'intersezione con la copertura sul lato Ovest nella quale vi è presenza di muffa dovuta a condensa interna, non correlabile a un problema strutturale ma all'utilizzo del locale quale cucina.



STATO OCCUPATIVO

LIBERO; alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal soggetto debitore con la moglie.

SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione.

DIVISIBILITÀ

I beni risultano non divisibili.

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 07/03/2011 - Registro Particolare 424 Registro Generale 2254
Pubblico ufficiale BRUNO BENEDETTA Repertorio 1656/1360 del 15/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: BANCA POPOLARE DI NOVARA - Sede NOVARA (NO) C.F. 01848410039 Domicilio ipotecario eletto NOVARA VIA NEGRONI 12
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
Note: L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione per un Capitale di € 103.000,00, Tasso interesse annuo 2,95% a fronte di un totale pari a € 215.213,00 - durata 30 anni.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2024 - Registro Particolare 6167 Registro Generale 8150
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 5713 del 25/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: BPM COVERED BOND S.R.L., Sede ROMA (RM), Codice fiscale 09646111006;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Note: Il pignoramento ricade correttamente sugli immobili oggetto di esecuzione attualmente censiti al foglio 5 mappale 375 subalterno 3 graffato con i mappali 2483 e 2485 subalterno 4.*



DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cilavegna e quanto riportato sul sito PGTWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali su cui insiste il fabbricato oggetto di esecuzione risultano identificati come segue:

- PERIMETRO VECCHIO NUCLEO - ZONA OMOGENEA A
- art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PDR

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto riportato sull'atto di compravendita l'immobile è stato edificato in virtù della seguente pratica edilizia:

- Sistemazione fabbricato con recupero ai fini abitativi del sottotetto pratica 23/02/1998 protocollo 1997/080 - 9628 - 002282;
- pratica 23/01/2002 protocollo 00792/2002 e pratica 60/2001;
- DIA n. 88/07 del 29/10/2007 prot. 010437;
- richiesta agibilità del 17/03/2008 prot. 3138;
- Regolarità Edilizia:

L'immobile è conforme alle vigenti normative urbanistiche ed edilizie, lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie depositate per le pratiche edilizie.

- Regolarità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile NON è parte di un condominio.

NOTA: sebbene l'immobile non sia inserito in un condominio occorre precisare che sull'atto di compravendita sono state inserite le seguenti precisazioni:

"La fossa biologica è comune all'unità qui compravenduta e all'altra abitazione, posta al piano terra, con la prima ricompresa nel fabbricato in oggetto" e "all'appartamento al piano terra spetta il diritto di installare nel cortile di proprietà esclusiva della su descritta unità immobiliare, eventuale apparecchiatura per l'impianto ad aria condizionata".

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 5 particella 375 subalterno 3 è dotato di impianto di



riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo; è depositato presso l'archivio documentale del Catasto Energetico Edifici (CEER) l'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 1805000002811, registrato in data 14/02/2011, tuttavia scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER e non rinnovato.

DESCRIZIONE DEI BENI

Cilavegna è un comune italiano di 5.551 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia; appartiene alla provincia di Pavia, in Lomellina, occupando l'estremo lembo della pianura lombarda ai confini con la provincia di Novara. Cilavegna vera e propria oasi naturale a pochi passi dalle città, è sita in posizione pianeggiante a 115 m.s.l.m., fatta eccezione per alcuni dossi sabbiosi. La fitta rete di canali e fossi, alimentati dai fontanili, i filari dei pioppi, le cascine, i campi e le risaie caratterizzano il paesaggio della pianura. Cilavegna è famosa per la produzione dell'asparago, ortaggio nobile coltivato nel terreno sabbioso.

L'immobile pignorato è posto sulla zona a Sud del Comune, in prossimità dal centro storico del paese, a poca distanza dalla SP 192 che collega Mortara a Sud e Gravellona Lomellina e Cassolnovo a Nord. In paese è presente la Scuola dell'Infanzia, la Primaria e la Scuola secondaria di primo grado; per altre strutture scolastiche i centri di riferimento sono Mortara e Vigevano. Le principali strutture ospedaliere e di Pronto Soccorso sono a Mortara e Vigevano.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

Cilavegna è ben collegata per mezzo di linee automobilistiche con le città di Vigevano, Mortara, Novara, Vercelli, Milano e Torino, dista dal capoluogo Pavia 44,5 Km. Tra i comuni confinanti troviamo a nord Tornaco, a est Gravellona Lomellina e Vigevano, a sud Parona e ad ovest Borgolavezzaro.

I collegamenti pubblici sono garantiti dalla società STAV Vigevano SPA Linea 106 che collega Vigevano, Gravellona, Mortara e la linea 156 Vigevano-Gravellona-Cassolnovo-Vigevano; inoltre la società STN Novara (Società Trasporti Novaresi) garantisce collegamenti con la linea Cilavegna – Novara. Il principale casello autostradale è quello di Casale Monferrato Nord posto a Sud Ovest sulla A26 dei trafori che dista 32 Km; a Sud Est troviamo il casello di Gropello Cairoli sulla A7 Milano Genova che dista 33 Km.

La stazione ferroviaria più prossima è quella di Mortara sulla linea Novara-Alessandria e Vercelli-Pavia.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I., ubicato in XX Settembre 26, è composto da un appartamento con accesso indipendente dal cortiletto privato al PT al vano scala, soggiorno, cucina con balcone e servizio igienico al 1P, camera da letto, ulteriore locale ripostiglio e servizio igienico al 2P; l'immobile si trova in buone condizioni



manutentive.

- Fabbricato:

Il fabbricato è realizzato in struttura materiale lapideo e mattoni e presenta esternamente intonaco per esterni e tinteggiatura in colore bianco chiaro, copertura con struttura in legno a falde inclinate e sovrastante manto in coppi tradizionali, discese e pluviali per la raccolta delle acque meteoriche in lamiera. Il fabbricato è libero sui lati Nord, Est su via XX Settembre e Ovest, in parte a confine sul lato Nord e Sud con altra proprietà.

- Appartamento

- PT: - VANO SCALA

Accesso all'immobile dallo spazio esterno privato utilizzato a posto auto: il sedime presenta pavimentazione in battuto di cemento e sul lato Est è a confine con il PT del corpo di fabbrica dell'abitazione di altra proprietà mentre sul lato Ovest presenta recinzione su altra proprietà; l'accesso all'immobile avviene tramite portoncino blindato di vecchia fattura ma in buone condizioni. Il vano scala conduce dal PT al 1P e infine al 2P ed è pavimentato in lastre di serizzo lucido.

- 1P - APPARTAMENTO ZONA GIORNO

Il vano scala che parte dal PT sbarca al 1P sul soggiorno; sul lato Sud si trova la cucina ed un terrazzino con accesso da questi due locali mentre dal soggiorno, tramite disimpegno, si accede al servizio igienico posto sul lato Nord.

I locali presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione in ceramica colore grigio; quest'ultimo, dotato di vaso, lavabo, bidet e ampia doccia, presenta rivestimento in ceramica colore beige chiaro. Le pareti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati: colore mattone e beige per soggiorno, rosso per cucina, plafoni colore bianco.

- 2P - APPARTAMENTO ZONA NOTTE

La scala interna collega infine il 2P dove si trova una camera da letto, un secondo locale che per dimensioni è classificabile quale ripostiglio e un ulteriore servizio igienico; la pavimentazione risulta identica al piano sottostante mentre il servizio igienico presenta pavimentazione in ceramica colore rosa e rivestimento murale in mosaico.

La camera da letto presenta intonaci e tinteggiature in colore rosa, il ripostiglio in colore giallo chiaro; l'intero piano presenta struttura della copertura a vista in legno.

Sia 1P sia 2P sono dotati di porte interne in legno tamburate con apertura a battente e finestre esterne in legno con doppi vetri, zanzariere e persiane esterne; la camera da letto e il servizio igienico sono dotati di lucernario a soffitto apribile.

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

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia installata sul balcone accessibile al 1P, marca Beretta: in sede di sopralluogo non sono state reperite le dichiarazioni di conformità



e risulta assente il libretto di impianto.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 03/03/2025):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	SCALA PT - 1P	9.50	Sud	Buone
1P	Soggiorno	21.70	Est - Nord	Buone
1P	Cucina	13.40	Sud - Nord	Buone
1P	Disimpegno	1.10	Nessuno	Buone
1P	Bagno 1	6.20	Nord	Buone
2P	Disimpegno	1.20	Nessuno	Buone
2P	Camera	14.00	Nord - lucernario	Buone
2P	Ripostiglio	8.00	Nord - lucernario	Buone
2P	Bagno 2	6.00	Ovest - lucernario	Buone

Le superfici:

<u>Superficie netta calpestabile appartamento PT - 1P - 2P</u>		<u>mq</u>	<u>81.20</u>
- Scala ingresso PT:	mq 9.50 x 100%	mq	9.50
- Superficie 1P esclusa scala:	mq 55.50 x 100%	mq	55.50
- Superficie terrazzo 1P:	mq 7.00 x 30%	mq	2.10
- Superficie 2P esclusa scala:	mq 37.50 x 100%	mq	37.50
- Posto auto:	mq 18.00 x 30%	mq	5.40
Superficie Commerciale complessiva		mq	110.00

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.

ACCESSORI E PERTINENZE

Area scoperta destinata a posto auto posta in fregio all’ingresso dell’immobile al PT.



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

TIPOLOGIE

Immobile: unità immobiliare del tipo terra tetto composta da posto auto privato al PT con ingresso su vano scala privato, soggiorno, cucina con balconcino, disimpegno e bagno al 1P, disimpegno, camera da letto, ripostiglio e ulteriore servizio igienico al 2P;

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fabbricato Residenziale

Fondazioni: struttura di fondazione in materiale lapideo e mattoni – integra;
Solai: solai in latero cemento con getto di completamento – integro;
Strutture verticali: struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni, tamponamenti in laterizio – integri.
Copertura: struttura in legno, copertura a falde inclinate, manto sovrastante in coppi tradizionali, gronde e pluviali esterni in lamiera – integro;
Pareti esterne: intonaco per esterni e tinteggiature colore bianco; fascia contro terra in fregio al cortile privato con rivestimento in pietra – integri;
Accesso da strada: accesso al cortile privato/posto auto su prolungamento interno di via XX Settembre con numerazione civico 28 sulla via principale;

INTERNI

- **Vano scala PT**

Portoncino d'ingresso: portoncino blindato in legno - integro;
Pavimenti - rivestimenti: pavimentazione del disimpegno in piastrelle di ceramica colore beige, rivestimento scala in serizzo lucido – buone condizioni;
Finiture interne: Pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco per tutto il vano scala da PT a 2P – buone condizioni;

- **Appartamento 1P:**

Serramenti esterni: finestre in legno con doppi vetri, zanzariere, persiane esterne in legno – buone condizioni;
Porte interne: porte interne a battente in legno tamburato colore marrone – buone condizioni;
Pavimenti - rivestimenti: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige per i locali abitativi, per il servizio igienico pavimentazione in piastrelle di ceramica colore grigio e rivestimento murale in colore beige chiaro – buone condizioni;
Finiture interne: Pareti intonacate e tinteggiate in diverse tinte: ocre per soggiorno, rosso per la cucina, spugnato beige per il servizio igienico; plafoni tutti intonacati e tinteggiati in colore



bianco – buone condizioni;

- Appartamento 2P:

Serramenti esterni: finestre in legno con doppi vetri, zanzariere, persiane esterne in legno; nel 2P sono presenti, oltre le finestre standard, due lucernari in legno con doppi vetri – buone condizioni;

Porte interne: porte interne a battente in legno tamburato colore marrone – buone condizioni;

Pavimenti - rivestimenti: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige per i locali abitativi, per il servizio igienico pavimentazione in piastrelle di ceramica beige chiaro e rivestimento murale a mosaico - buone condizioni;

Finiture interne: Pareti intonacate e tinteggiate in diverse tinte: spugnato beige per la camera da letto, giallo per il ripostiglio, ocra per bagno 2; i soffitti presentano a vista la struttura in legno della copertura – buone condizioni;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL, quadro elettrico nel soggiorno al 1P; funzionante, dichiarazioni di conformità non reperite;

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 – funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;

Telefonico: presente – funzionante;

Citofonico: presente – funzionante;

Termico: impianto termico per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo tramite caldaia installata nel balcone al 1P – funzionante, libretto di impianto non presente al momento del sopralluogo;

Climatizzazione: sono presenti ventilconvettori a servizio del soggiorno al 1P e della camera al 2P;

Satellitare: presente DDT per la ricezione dei canali televisivi;

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.

Superfici ragguagliate:

Superficie netta calpestabile appartamento PT - 1P - 2P

mq

81.20



-	Scala ingresso PT:	mq	9.50	x	100%	mq	9.50
-	Superficie 1P esclusa scala:	mq	55.50	x	100%	mq	55.50
-	Superficie terrazzo 1P:	mq	7.00	x	30%	mq	2.10
-	Superficie 2P esclusa scala:	mq	37.50	x	100%	mq	37.50
-	Posto auto:	mq	18.00	x	30%	mq	5.40
	Superficie Commerciale complessiva					mq	110.00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Cilavegna.
- 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, primo 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):

- 830,00 €/mq – 970,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- 805,00 €/mq – 934,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- Valore medio – 848,15 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 866,45 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

Valore unitario = 850,00 €/mq (ottocento cinquanta /00 euro)

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



calcolata:

Valore dei fabbricati LIBERI = 93.500,00 € (novanta tremila cinquecento / 00 €)

- IMMOBILE LIBERO		
<i>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</i>	€	-14.025,00
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
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Aggiornamento catastale:	€	0.00
IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>79.475,00</u>
Arrotondamento	€	<u>79.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA **€ 79.500,00**
(settanta novemila cinquecento /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

Montebello della Battaglia, lì 11/03/2025

In fede
(Arch. Marco Costa)

