

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 122 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

(Avv.

creditore iscritto non intervenuto

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN SOMMO PV, VIA LAUDI 7



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- **QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS;

- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Villa monofamiliare disposta su due piani abitativi con seminterrato destinato a cantina e box autorimessa doppia oltre ampio cortile esterno in parte pavimentato in parte destinato a verde; completano l'unità un ampio portico al PT sulla zona ingresso, due balconi al PT sulle camere da letto, un ampio terrazzo e un balconcino sulla camera da letto al 1P.

L'immobile è così distribuito:

- ingresso alla villa sul lato Ovest da strada pubblica su via Laudi al civico 7 tramite cancello pedonale e cancello carraio su cortile privato, accesso principale all'appartamento sul lato Ovest tramite porta vetrata, ulteriore accesso sul lato Est alla zona pranzo da portico e collegamento al piano 1PS tramite scala esterna; accesso al 1PS sia da scala interna privata sia da porte vetrate al 1PS a livello del cortile;
- accesso all'autorimessa a livello cortile tramite due porte basculanti in alluminio e portafinestra, ulteriore accesso interno dai locali cantina al 1PS;
- PT: ampio soggiorno con vista su zona pranzo, cucinino, disimpegno su bagno e quattro camere da letto di cui una con bagno privato;
- 1P: ampio salone con vista sul soggiorno sottostante, disimpegno, una camera da letto con bagno privato e un locale ripostiglio;
- 1PS: due locali cantina oltre altri locali già destinati a cantina ma trasformati in ulteriore soluzione abitativa indipendente composta da zona giorno con cucina a vista, camera da letto e bagno; sul lato Nord si trova un locale cantina destinato a centrale termica con accesso dall'esterno;
- 1PS: box autorimessa doppio collegato alle cantine e al PT tramite scala interna privata;

Nel complesso l'immobile si trova in ottime condizioni manutentive ed è dotato di finiture di pregio.

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

Il soggetto debitore ha contratto nel Comune di Travacò Siccomario in data dall'estratto di matrimonio risulta che "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della , "Con provvedimento del Tribunale di Pavia in data 25/07/2007 è stata omologata la di cui all'atto di

controscritto" e infine "Con sentenza del Tribunale di Pavia n.229/2018 in data 31-01-2018, è stata dichiarata la

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- 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 sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

*L'agenzia delle Entrate ha comunicato che è stato possibile riscontrare un contratto di locazione registrato a Pavia al n. 9597/3t/2023 **tuttavia risolto dal 31/01/2024.***

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2006 - Registro Particolare 2138 Registro Generale 8917

Pubblico ufficiale GAETANI MARGHERITA Repertorio 328726/6022 del 14/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- A favore:

- Contro: OMISSIS entrambi per la quota di 1/2 di proprietà;

- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al C.T. al foglio 7 mappale 783 per un Capitale di € Tasso interesse annuo 4,8% a fronte di un Totale di , Durata*

- **NOTE: documenti successivi correlati:**

- **1. Annotazione n. 529/58 del 18/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO)**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Pubblico Ufficiale GAETANI MARGHERITA repertorio 329820 del 27/12/2006

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 2138 del 22/07/2006

- A favore

- Contro: OMISSIS;

"SEZIONE D" – altre informazioni

IL MUTUO SARA' RIMBORSATO DALLA PARTE MUTUATARIA IN ANNI 15 MEDIANTE N 180 RATE MENSILI, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI CIASCUN MESE AD INIZIARE DAL GIORNO 31 GENNAIO 2007 FINO AL 31 DICEMBRE 2021. SULL'INTERA SOMMA EROGATA CONTINUERANNO A

- TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 2857

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1056 del 26/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore:
- Contro: OMISSIS;

Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. al foglio 7 mappale 1015 subalterni 2 e 3. Non viene indicato il subalterno 1 che corrisponde ed è parte della proprietà in quanto sedime di terreno sul quale è stata edificata la palazzina.

"SEZIONE D" – altre informazioni

IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. SI PRECISA CHE PER MERO ERRORE DI BATTITURA IL CODICE FISCALE DELL'ESECUTATA È STATO INDICATO IN PIGNORAMENTO COME OMISSIS IN LUOGO DI OMISSIS, SENZA CHE CIO' POSSA GENERARE INCERTEZZA ALCUN IN MERITO ALL'IDENTITÀ DEL SOGGETTO ESECUTATO.

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 = 398.200,00 € (trecento novantotto mila duecento / 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:

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 SCIA in sanatoria	€	- 2.000,00
Aggiornamento catastale:	€	-500,00
- IMMOBILE LIBERO	€	

Valore del lotto meno decurtazioni:

€	335.970,00
ARR	336.000,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 336.000,00

(trecento trentaseimila/00 euro)



RELAZIONE**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 06/08/2024 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Sommo via Laudi 7.

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 Sommo – 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.

Solamente in data 25/10/2024, dopo numerosi solleciti alla proprietà, è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Villa monofamiliare disposta su due piani abitativi con seminterrato destinato a cantina e box autorimessa doppia oltre ampio cortile esterno in parte pavimentato in parte destinato a verde; completano l'unità un ampio portico al PT sulla zona ingresso, due balconi al PT sulle camere da letto, un ampio terrazzo al 1P oltre un balconcino sulla camera da letto.

L'immobile è così distribuito:

- ingresso alla villa sul lato Ovest da strada pubblica su via Laudi al civico 7 tramite cancello pedonale e cancello carraio su cortile privato, accesso principale all'appartamento sul lato Ovest tramite porta vetrata, ulteriore accesso sul lato Est alla zona pranzo da portico e collegamento al piano 1PS tramite scala esterna; accesso al 1PS sia da scala interna privata sia da porte vetrate al 1PS a livello del cortile;
- accesso all'autorimessa a livello cortile tramite due porte basculanti in alluminio, ulteriore accesso interno dai locali cantina al 1PS;

- PT: ampio soggiorno con vista su zona pranzo, cucinino, disimpegno su bagno e quattro camere da letto di cui una con bagno privato;
- 1P: ampio salone a vista sul soggiorno sottostante, disimpegno, una camera da letto con bagno privato e un locale ripostiglio;
- 1PS: due locali cantina oltre altri locali già destinati a cantina ma trasformati in ulteriore soluzione abitativa indipendente composta da zona giorno con cucina a vista, camera da letto e bagno alla quale si accede sia dalla camera da letto sia dal lato Nord tramite portafinestra; sul lato Nord si trova il locale cantina destinato a centrale termica con accesso dall'esterno;
- 1PS: box autorimessa doppio collegato alle cantine e al PT tramite scala interna privata;

Nel complesso l'immobile si trova in ottime condizioni manutentive ed è dotato di finiture di pregio.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

OMISSIS per la piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento e cantina PT – 1P – 1PS: Comune di Sommo, Foglio 7 Mappale n° 1015, subalterno 2, Via Ernesto Laudi 7, piano T - 1 - S1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 12,5, Superficie Catastale Totale 324 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 310 mq, Rendita Catastale € 645,57 – **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 16/01/2024 Pratica n. PV0013393 in atti dal 16/01/2024 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 13393.1/2024);

L'attuale identificazione catastale al foglio 7 mappale 1015 subalterno 2 deriva dalla variazione del precedente immobile censito al foglio 7 mappale 783 subalterno 2 per Variazione del 12/04/2012 Pratica n. PV0060596 in atti dal 12/04/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8586.1/2012); antecedentemente si rileva lo stesso identificativo catastale per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2007 Pratica n. PV0491046 in atti dal 13/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49128.1/2007) e ancora COSTITUZIONE del 13/12/2006 Pratica n. PV0238535 in atti dal 13/12/2006 COSTITUZIONE (n. 2570.1/2006).

- Autorimessa 1PS: Comune di Sommo, Foglio 7 Mappale n° 1015, subalterno 3, Via Ernesto Laudi 9, piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 75 mq, Superficie Catastale Totale 80 mq, Rendita Catastale € 127,82 – **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 16/01/2024 Pratica n. PV0013393 in atti dal 16/01/2024 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 13395.1/2024);

L'attuale identificazione catastale al foglio 7 mappale 1015 subalterno 3 deriva dalla variazione del precedente immobile censito al foglio 7 mappale 783 subalterno 3 per Variazione del 12/04/2012 Pratica

R.G.E. 122 / 2024

n. PV0060596 in atti dal 12/04/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8587.1/2012);
antecedentemente si rileva lo stesso identificativo catastale per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del
13/12/2007 Pratica n. PV0491046 in atti dal 13/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
49128.1/2007) e ancora COSTITUZIONE del 13/12/2006 Pratica n. PV0238535 in atti dal 13/12/2006
COSTITUZIONE (n. 2570.1/2006).

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;

pervenuto in virtù di atto di compravendita del 26/07/2007 a rogito Notaio Gaetani Margherita Rep.
330504/6473 trascritto il 10/05/2007 ai n. 6122/3687, atto con il quale ha acquistato la quota della restante
parte di 1/2 dell'immobile dal signor S OMISSIS, divenendo di fatto piena proprietaria;

Precedenti proprietari:

La signora OMISSIS e il signor OMISSIS divennero proprietari entrambi della quota di
1/2 dell'immobile in virtù di atto di compravendita del 03/07/2003 a rogito Notaio Gaetani Margherita
Rep.304506 trascritto il 10/07/2003 ai n. 8129/5380 da potere della società

sede in i

COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze
catastali tenendo conto del sedime sul quale insiste la villa con PT – 1P – 1PS:

Nord: altra proprietà mappale 761;

Est: strada pubblica via Lingiardi mappale 903;

Sud: altra proprietà mappale 801;

Ovest: strada pubblica via Laudi;

CONDIZIONI

Ottimo stato manutentivo.

DICEMBRE 2006. IL TASSO DI INTERESSE ANNUO SARA' DETERMINATO COME PREVISTO DAL CITATO CONTRATTO DI MUTUO DEL 14 LUGLIO 2006.

- **2. Annotazione n. 1351 del 09/08/2011 (MODIFICA DELLA DURATA DEL MUTUO)**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Pubblico Ufficiale SIMONE MARIO repertorio 114344/9797 del 21/07/2011

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 2138 del 22/07/2006

- A favore:

- Contro: OMISSIS ;

"SEZIONE D" – altre informazioni

CON L'ANNOTANDO ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO LA MUTUATARIA SIGNORA OMISSIS (QUALE ACCOLLATARIA DEL MUTUO CONCESSO CON ATTO IN DATA 14 LUGLIO 2006 N. 328726/6022 DI REP. A ROGITO NOTAIO MARGHERITA GAETANI DI PAVIA) E LA BANCA HANNO CONVENUTO QUANTO SEGUE: - DI ALLUNGARE LA DURATA CONVENZIONALE DEL MUTUO, RIDEFINENDO, CON DECORRENZA 1 (UNO) LUGLIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IL PIANO DI AMMORTAMENTO NEL RISPETTO DELLE REGOLE DI CALCOLO DELLE RATE DEFINITE IN CONTRATTO. IN FORZA DELL'ANNOTANDO ATTO, QUINDI, IL RIMBORSO DEL CAPITALE RESIDUO RISULTANTE DOPO IL PAGAMENTO DELLA RATA DEL 30 (TRENTA) GIUGNO 2011 (DUEMILAUNDICI) E DEI RELATIVI INTERESSI MATURANDI AL TASSO PATTUITO, DOVRA' AVVENIRE DA PARTE DEL MUTUATARIO MEDIANTE N. 246 (DUECENTOQUARANTASEI) RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI, A PARTIRE DALLA PRIMA SCADENZA DEL 31 (TRENTUNO) LUGLIO 2011 (DUEMILAUNDICI) E FINO AL 31 (TRENTUNO) DICEMBRE 2031 (DUEMILATRENTUNO).

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2008 - Registro Particolare 1904 Registro Generale 9146

Pubblico ufficiale GAETANI MARGHERITA Repertorio 332903/7210 del 11/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- A favore: !

-

- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

- L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al C.F. al foglio 7 mappale 783 (oggi mappale 1015) subalterno 2 - 3 - 1 per un Capitale di € Tasso interesse annuo a fronte di un Totale di € Durata anni;

- TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 2857

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1056 del 26/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore:
- Contro: OMISSIS;

Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. al foglio 7 mappale 1015 subalterni 2 e 3. Non viene indicato il subalterno 1 che corrisponde ed è parte della proprietà in quanto sedime di terreno sul quale è stata edificata la palazzina.

"SEZIONE D" – altre informazioni

IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. SI PRECISA CHE PER MERO ERRORE DI BATTITURA IL CODICE FISCALE DELL'ESECUTATA È STATO INDICATO IN PIGNORAMENTO COME OMISSIS IN LUOGO DI OMISSIS, SENZA CHE CIO' POSSA GENERARE INCERTEZZA ALCUN IN MERITO ALL'IDENTITÀ DEL SOGGETTO ESECUTATO.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommo, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali identificati al Foglio 4 Mappale 324 risultano identificati come segue:

- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE
- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (PTCP)

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommo Lomellina è stato possibile verificare che l'immobile è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività del 11/11/2004 prot. 4740
- Richiesta Certificato di agibilità del 02/04/2007 prot. 1210 - prodotto per silenzio assenso trascorsi 60 gg. dalla data di presentazione senza interruzioni da parte dell'ufficio competente;

Regolarità edilizia e urbanistica:

NO

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che, sebbene la porzione del PT e del 1P siano conformi al progetto presentato, i locali cantina al 1PS sono stati trasformati diminuendo la superficie del box autorimessa al fine di realizzare un locale che, sebbene "cantina", è utilizzato come camera da letto; inoltre

nel locale ripostiglio è stato realizzato un Locale Tecnico con accesso dal camminamento sul lato Nord dell'immobile, locale non presente sul catastale e sul progetto;

Regolarità catastale:

NO

A fronte delle modifiche al 1PS suindicate non risultano nemmeno conformi le planimetrie catastali depositate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

La regolarizzazione è possibile tramite la presentazione di una pratica in sanatoria al fine di indicare le modifiche occorse negli anni e di un aggiornamento catastale.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 4 particella 324 subalterno 4 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.

NOTA: in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento ACS in quanto l'immobile è privo di fornitura Gas e luce.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è composto da una villa su due piani abitativi fuori terra oltre locali cantina posti al 1PS dotati di ampio cortile pertinenziale destinato nella maggior parte a giardino e in parte a corsello di manovra per accesso all'autorimessa posta al 1PS, più precisamente:

- Unità abitativa PT - 1P - 1PS - foglio 7 mappale 1015 subalterno 2

Piano terra

Ingresso dal portico sul lato Ovest su ampio salone collegato a Nord ad un piano rialzato dove si trova la zona pranzo e il cucinino, a Sud su disimpegno che distribuisce gli spazi su 4 camera da letto, una delle quali dotata di bagno privato, e bagno dell'abitazione; dalla zona pranzo si accede sul lato Est ad un portico con affaccio e collegamento al cortile tramite scala esterna; le camere da letto 2 - 3 - 4 sono dotate di terrazzino;

Piano primo

Ampio soppalco destinato a soggiorno collegato dal PT tramite scala interna a vista oltre disimpegno,

camera da letto con balconcino e bagno privato e ulteriore locale destinato a ripostiglio;

Piano seminterrato

Scala di collegamento dal PT e sbarco su disimpegno, locale ripostiglio, e locale tecnico; la porzione a Est ha accesso sia dal disimpegno interno sia dal cortile esterno ed è stata modificata senza pratica edilizia al fine di realizzare un locale destinato a camera da letto decurtando, di fatto, la superficie dell'autorimessa posta a Sud; dalla suindicata "camera" sia accede ad una cucina soggiorno collegata ad un servizio igienico.

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che, oltre alle modifiche già indicate che hanno "sottratto" superficie all'autorimessa per realizzare un locale utilizzato, di fatto, come camera da letto, è stata realizzata una partizione interna del locale ripostiglio sul lato Nord all'interno del quale è stato ricavato il locale tecnico che ospita la caldaia e la parte impiantistica per riscaldamento dell'immobile.

- Unità autorimessa 1PS - foglio 7 mappale 1015 subalterno 3

Ampio locale autorimessa con accesso dal cortile privato tramite due porte basculanti in lamiera e ulteriore accesso dal lato Est tramite portafinestra; sul lato Ovest si trova un locale ripostiglio collegato all'autorimessa da porta interna. Sul lato Nord il box risulta collegato internamente al disimpegno/sbarco della scala di collegamento interno dell'abitazione posta al piano superiore PT.

Nel complesso l'immobile si trova in ottime condizioni, dotato di numerosi e ampi spazi interni ed esterni e finiture di pregio.

SPECIFICHE INTERNI ABITATIVI PT (rif. sopralluogo del 25/10/2024):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq)	Esposizione	Condizioni
PT	Ingresso su salone	42.00	Ovest	Ottime
PT	Zona pranzo	17.50	Est	Ottime
PT	Cucinino	7.80	Nord	Ottime
PT	Disimpegno	8.40	Nessuno	Ottime
PT	Camera 1	13.30	Sud	Ottime
PT	Bagno	6.10	Sud	Ottime
PT	Camera 2	11.70	Sud	Ottime
PT	Camera 3	13.40	Est	Ottime
PT	Bagno camera 3	4.30	Est	Ottime
PT	Camera 4	14.20	Est	Ottime

PT - 1P	SCALA A VISTA	8.60		Ottimo
1P	Soggiorno	27.80	Nord - Ovest	Ottimo
1P	Camera 5	11.20	Est	Ottimo
1P	Bagno camera 5	3.30	Nord	Ottimo
1P	Ripostiglio	7.80	Est	Ottimo

Altezza locali appartamento PT: Soggiorno: m. 6.40

Pranzo: m. 2.90

Camere: m. 3.20

Altezza locali appartamento 1P: m. 2.70

Altezza locali cantina 1PS: Camera (autorimessa) m. 2.40

Altri locali sub. 2 m. 2.90

Altezza autorimessa 1PS: m. 2.40

Le superfici:

Superficie netta calpestabile appartamento PT - 1P

mq 197,40

- Superficie lorda appartamento PT:	mq 167.10 x 100%	mq 167.10
- Superficie lorda appartamento 1P:	mq 60.00 x 100%	mq 60.00
- Superficie portico su ingresso PT:	mq 24.70 x 30%	mq 7.41
- Superficie portico su zona pranzo PT:	mq 15.50 x 30%	mq 4.65
- Balconi camere PT:	mq 12.20 x 30%	mq 3.66
- Terrazzo 1P:	mq 34.50 x 30%	mq 10.35
- Balcone camera 5 1P:	mq 4.30 x 30%	mq 1.29
- Superficie lorda Locali NON abitabili e autorimessa 1PS:	mq 168.00 x 50%	mq 84.00
- Superficie aree esterne:	mq 785.00 x 3%	mq 23.55

Superficie Commerciale complessiva Arr. mq **362.00**

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

<i>Fondazioni:</i>	fondazioni in cls – integre.
<i>Solai:</i>	solai latero cementizi con getto di completamento - integri;
<i>Strutture verticali:</i>	struttura in travi e pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio – integre.
<i>Copertura:</i>	a falde inclinate, struttura in c.a., manto di copertura in coppi; gronde e pluviali in lamiera preverniciata - integri;
<i>Pareti esterne:</i>	in parte rivestimento murale in mattoni faccia a vista, in parte intonaco per esterni e tinteggiature colore ocra – normali condizioni;

INTERNI

- **Appartamento PT – 1P – 1PS – riferiti al subalterno 2:**

<i>Portoncino d'ingresso:</i>	portoncino blindato con pannellature in legno e vetro colore marrone – ottime condizioni;
<i>Porte interne:</i>	porte interne in legno pieno colore marrone - ottime condizioni;
<i>Serramenti esterni:</i>	serramenti esterni in legno colore marrone con doppi vetri, persiane esterne in legno - ottime condizioni;
<i>Pavimenti – riv.ti:</i>	<u>PIANO TERRA</u>

- Salone ingresso: parquet in legno posato a lisca di pesce – ottime condizioni;
- Zona Pranzo, cucinino, disimpegno e camere PT: piastrelle in gres anticato colore marrone – ottime condizioni; cucinino con rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore marrone e greca terminale;
- Bagno 1 e bagno camera 3: pavimentazione in gres anticato colore grigio scuro, dotazione di lavabo, vaso, doccia e bidet; rivestimento parietale in gres formato 10x10 colori bianco - rosso mattone - verde;
- Scala interna: rivestimento in legno per pedate, gres posato in diagonale per alzate, corrimano in ferro lavorato – ottime condizioni;

PRIMO PIANO

- Soppalco 1P, disimpegno, camera 5 e ripostiglio: pavimentazione in gres formato 33x33 colore marrone scuro come per locali PT;
- Bagno camera 5 dotato di lavabo, vaso, doccia e bidet con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica colore beige chiaro;
- Soppalco 1P, disimpegno, camera 5 e ripostiglio: pavimentazione in gres formato

33x33 colore marrone scuro come per locali PT;

SEMINTERRATO – LOCALI SUB. 2

- Scala interna PT - 1PS: pavimentazione in piastrelle di gres colore rosso cotto;
- Disimpegno - sbarco scala: piastrelle di gres colore rosso cotto;
- Cantina: piastrelle di gres colore rosso cotto;
- Camera da letto (cantina ricavata dalla partizione dell'autorimessa): sovra pavimentazione in listoni di pvc finitura legno faggio chiaro;
- Bagno 1PS: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige chiaro; dotazione di lavabo, vaso, bidet e doccia; rivestimento parietale in ceramica colore chiaro lucido;

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

Finiture interne:

PIANO TERRA

- Salone ingresso: parquet in legno posato a lisca di pesce – ottime condizioni;
- Zona Pranzo, cucinino, disimpegno e camere PT: piastrelle in gres anticato colore marrone – ottime condizioni; cucinino con rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore marrone e greca terminale;
- Bagno 1 e bagno camera 3: pavimentazione in gres anticato colore grigio scuro, dotazione di lavabo, vaso, doccia e bidet; rivestimento parietale in gres formato 10x10 colori bianco - rosso mattone - verde;
- Scala interna: rivestimento in legno per pedate, gres posato in diagonale per alzate, corrimano in ferro lavorato – ottime condizioni;

PRIMO PIANO

- Soppalco 1P, disimpegno, camera 5 e ripostiglio: pavimentazione in gres formato 33x33 colore marrone scuro come per locali PT;
- Bagno camera 5 dotato di lavabo, vaso, doccia e bidet con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica colore beige chiaro;
- Soppalco 1P, disimpegno, camera 5 e ripostiglio: pavimentazione in gres formato 33x33 colore marrone scuro come per locali PT;

SEMINTERRATO – LOCALI SUB. 2

- Scala interna PT - 1PS: pavimentazione in piastrelle di gres colore rosso cotto;
- Disimpegno - sbarco scala: piastrelle di gres colore rosso cotto;
- Cantina: piastrelle di gres colore rosso cotto;
- Camera da letto (cantina ricavata dalla partizione dell'autorimessa): sovra



- pavimentazione in listoni di pvc finitura legno faggio chiaro;
- Bagno 1PS: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige chiaro; dotazione di lavabo, vaso, bidet e doccia; rivestimento parietale in ceramica colore chiaro lucido;
 - **Autorimessa e cantina 1PS – riferiti al subalterno 3:**
 - Porte di ingresso:* due porte basculanti in lamiera sul lato Sud, portafinestra sul lato Est di accesso dal cortile – ottime condizioni;
 - Serramenti esterni:* serramenti esterni in alluminio colore bianco con vetrocamera - ottime condizioni;
 - Pavimenti – riv.ti:* pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige chiaro;
 - Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati in colore bianco;

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 - funzionante;
- Gas:* presente in cucina, funzionante;
- Telefonico:* presente – funzionante;
- Citofonico:* presente videocitofono – funzionante;
- Termico:* impianto termico per la produzione di riscaldamento di tipo autonomo (a pavimento) con caldaia installata nel locale tecnico al piano seminterrato - funzionante;
- Satellitare:* presente DDT condominiale per la ricezione dei canali televisivi – funzionante;

Note: in sede di accesso agli atti e durante il sopralluogo NON è stato reperito il libretto di impianto; tuttavia in sede di accesso agli atti presso il Comune di Sommo sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità:

- *Dichiarazione di conformità impianto elettrico rilasciata dalla ditta* *rilasciata*
il 02/12/2006 relativamente alla parte impiantistica elettrica “escluso il locale della Centrale Termica”; si
precisa che la dichiarazione rilasciata, risalente all’anno 2006, fa ancora riferimento alla superata Legge
46/90, sostituito dall’attuale D.M. 37/2008;
- *Dichiarazione di conformità dell’impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria ACS*
rilasciata dalla ditta *in data 26/10/2006.*



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: m 2.40

Le superfici:

<u>Superficie netta calpestabile appartamento PT - 1P</u>				<u>mq</u>	<u>197,40</u>
- Superficie lorda appartamento PT:	mq	167.10	x 100%	mq	167.10
- Superficie lorda appartamento 1P:	mq	60.00	x 100%	mq	60.00
- Superficie portico su ingresso PT:	mq	24.70	x 30%	mq	7.41
- Superficie portico su zona pranzo PT:	mq	15.50	x 30%	mq	4.65
- Balconi camere PT:	mq	12.20	x 30%	mq	3.66
- Terrazzo 1P:	mq	34.50	x 30%	mq	10.35
- Balcone camera 5 1P:	mq	4.30	x 30%	mq	1.29
- Locali NON abitabili e autorimessa 1PS:	mq	168.00	x 50%	mq	84.00
- Superficie aree esterne:	mq	785.00	x 3%	mq	23.55
Superficie Commerciale complessiva			Arr.	mq	362.00

VALUTAZIONE**FONTI D'INFORMAZIONE**

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

CRITERIO DI VALUTAZIONE

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

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per appartamenti di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di

vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

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

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

- 980,00 €/mq – 1.200,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- 824,00 €/mq – 942,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- Valore medio – 1.268,48 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 1.127,49 €/mq, arrotondato in cifra tonda pari a:

Valore unitario = 1.100,00 €/mq (mille cento/00 euro)

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

Valore dei fabbricati = 398.200,00 € (trecento novantotto mila duecento / 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:

	€	-59.730,00
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 SCIA in sanatoria	€	- 2.000,00
Aggiornamento catastale:	€	-500,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	335.970,00

ARR 336.000,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 336.000,00

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, li 20/11/2024

In fede

(Arch. Marco Costa)



Marco Costa