

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. 137 / 2025 R.G.ES.

creditore procedente

PRISMA SPV S.R.L.

(Avv. Chiara Eugenia Orlandi)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN VOGHERA (PV), VIA LOMELLINA 112 – VIA NASSANO

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 1 piano oltre locale cantina pertinenziale e autorimessa edificata in corpo staccato sul cortile condominiale parte del Condominio "Cavallino Bianco" sito in Via Lomellina 112, più precisamente:

- Appartamento al 1P (2° f.t.) costituito da ingresso, cucina con ampio balcone, disimpegno, soggiorno, due camere da letto di cui una collegata al suindicato balcone e servizio igienico; completa l'immobile la cantina pertinenziale posta al 1PS accessibile dal vano scala condominiale;
- Autorimessa edificata in corpo staccato sul cortile condominiale; accesso all'autorimessa dal cortile, accesso carrabile dal cortile sulla strada di accesso sul lato Nord, ulteriore accesso al cortile da ingresso al vano scala condominiale.

Nel complesso gli immobili sono in buono stato manutentivo e il fabbricato risulta recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione con realizzazione di sistema a cappotto.

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

I soggetti debitori hanno contratto matrimonio nel Comune di Voghera in data 11/09/1993 – Atto n. 73 P. 2 S. Anno 1993; non sono presenti annotazioni.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai 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 25/10/2006 - Registro Particolare 1853 Registro Generale 9935
Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 55472/18577 del 18/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: MELIORBANCA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00651540585 Domicilio ipotecario eletto MILANO;
- Contro: OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;
L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 48 mappale 202 subalterno 4 (appartamento con cantina oggi censito al foglio 48 mappale 1125 subalterno 4 per giusta Variazione del 09/10/2015 Pratica n. PV0131266 in atti dal 09/10/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 73373.1/2015) e autorimessa censita al foglio 48 mappale 287 subalterno 3 per un Capitale pari a € 165.000,00 Tasso interesse annuo 4.92% a fronte di un Totale di € 330.000,00 - Durata 30 anni;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/2025 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 2518
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1639 del 28/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05028250263;
- Contro: OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;
- *Il pignoramento ricade correttamente ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. di Voghera al foglio 48 mappale 1125 subalterno 4 (appartamento oltre cantina) e foglio 48 mappale 287 subalterno 3 (autorimessa).*

NOTE SEZIONE D

"L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 169.875,74 OLTRE AD INTERESSI E SPESE".

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 = 122.550,00 € (cento ventiduemila cinquecento / 50 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, € -18.382,50

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
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Per aggiornamento catastale	€	- 800,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>102.967,50</u>
Arr.	€	<u>103.000,00</u>

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 103.000,00****(cento tremila/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 12/05/2025 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Voghera via Lomellina 112.

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 Voghera – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

In data 30/09/2024 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento ad uso abitazione al 1P (2 f.t.) inserito in un fabbricato pluripiano di 6 piani f.t. sulla via Lomellina e 3 piani f.t. sull'adiacente via Nassano, porzione in cui è inserito l'appartamento, con annessa cantina al 1PS e autorimessa al PT, facenti parte del condominio "Cavallino Bianco" sito in via Lomellina 112 nel Comune di Voghera, più precisamente:

- Appartamento al 1P costituito da ingresso su disimpegno, cucina, corridoio, soggiorno, due camere da letto e servizio igienico; locale cucina e camera 1 con accesso al balcone sul lato Ovest; cantina pertinenziale posta al 1PS con accesso dal vano scala condominiale;
- Autorimessa edificata in corpo staccato sul cortile condominiale; accesso al cortile dalla via laterale di via Lomellina sul lato Ovest, ulteriore accesso carrabile sulla via Nassano; collegamento diretto dal cortile condominiale al condominio sul vano scala interno.

Nel complesso gli immobili sono in buono stato manutentivo.

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 Voghera, Foglio 48, mappale 1125, subalterno 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale 127 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 124 mq, Rendita Catastale € 371,85 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'attuale identificazione catastale deriva dalla soppressione del precedente mappale 202 per Variazione del 09/10/2015 Pratica n. PV0131266 in atti dal 09/10/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73373.1/2015);

Per l'immobile si rileva VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. PV0165478 in atti dal 10/12/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 73380.1/2013), VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e infine Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- Autorimessa: Comune di Voghera, Foglio 48, mappale 287, subalterno 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 12 mq, Rendita Catastale € 37,80 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'immobile ha mantenuto la sua originaria identificazione catastale come oggi censito al foglio 48 mappale 287 subalterno 3; si rileva VARIAZIONE del 28/07/2014 Pratica n. PV0108964 in atti dal 28/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 58714.1/2014), VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e infine Impianto meccanografico del 30/06/1987.

PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Attuali Proprietari:

ad oggi le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS e OMISSIS

Precedenti Proprietari:

- I suindicati soggetti debitori divennero proprietari dell'immobile in quota uguale in comunione dei beni in virtù di atto di compravendita del 18/10/2006 a rogito Notaio Maurizio De Blasi Rep. 55471/18576 trascritto

in data 25/10/2006 ai n. 9934/6699 da potere dei precedenti proprietari BURRONI Franco nato a TORTONA (AL) il 01/07/1950 c.f. BRRFNC50L01L304S e LUNASCHI Emilia nata a TORTONA (AL) il 08/01/1955 c.f. LNSMLE55A48L304O;

- *NOTA: si precisa che precedentemente l'appartamento con cantina risultava censito al foglio 48 mappale 202 subalterno 4, come indicato nell'atto di compravendita, oggi foglio 48 mappale 1125 subalterno 4;*

- *I titoli precedenti sono anteriori al ventennio ma si precisa che:*

[REDACTED] divennero proprietari degli immobili in virtù di atto di compravendita del 30/05/1977 a rogito Notaio Pietro Dentone Rep. 53559/12896 trascritto il 28/06/1977 ai n. 2846/2336 da potere di Delconte Enrico nato a Voghera il 18/02/1955.

COERENZE

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

- Appartamento - Foglio 48, Mappale n° 1125, subalterno 4:

Nord: vuoto su cortile comune;

Est: vuoto su via Nassano;

Sud: vano scala condominiale, appartamento altra proprietà;

Ovest: vuoto su cortile comune;

- Cantina 1PS - Foglio 4, Mappale n° 1125, subalterno 4:

Nord: corridoio condominiale;

Est: cantina altra proprietà;

Sud: terrapieno su via Lomellina;

Ovest: terrapieno su strada di accesso al cortile condominiale;

- Autorimessa PT - Foglio 4, Mappale n° 287, subalterno 3:

Nord: altra proprietà mappale 200;

Est: autorimessa altra proprietà;

Sud: cortile condominiale;

Ovest: autorimessa altra proprietà;

CONDIZIONI

Buono stato manutentivo.

STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

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

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

DIVISIBILITÀ

I beni risultano non divisibili: la cantina appartiene alla scheda catastale dell'appartamento ed è pertinenziale. Non si ritiene opportuno "staccare" dall'unità residenziale l'autorimessa in quanto valore aggiunto alla stessa.

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 25/10/2006 - Registro Particolare 1853 Registro Generale 9935
Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 55472/18577 del 18/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: MELIORBANCA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00651540585 Domicilio ipotecario eletto MILANO;
- Contro: OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;
L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 48 mappale 202 subalterno 4 (appartamento con cantina oggi censito al foglio 48 mappale 1125 subalterno 4 per giusta Variazione del 09/10/2015 Pratica n. PV0131266 in atti dal 09/10/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 73373.1/2015) e autorimessa censita al foglio 48 mappale 287 subalterno 3 per un Capitale pari a € 165.000,00 Tasso interesse annuo 4.92% a fronte di un Totale di € 330.000,00 - Durata 30 anni;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/2025 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 2518
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1639 del 28/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05028250263;

- Contro: OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;
- *Il pignoramento ricade correttamente ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. di Voghera al foglio 48 mappale 1125 subalterno 4 (appartamento oltre cantina) e foglio 48 mappale 287 subalterno 3 (autorimessa).*
- NOTE SEZIONE D
- *"L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 169.875,74 OLTRE AD INTERESSI E SPESE".*

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali identificati al Foglio 48 Mappale 1124 e 287 risultano identificati come segue:

- AMBITI RESIDENZIALI DEL CENTRO STORICO ZTS1 (CASCINE)
- ARTICOLO 18 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- LICENZA EDILIZIA 394/1968 – P.G. 6679/1968
- VARIANTE 8932/68 – PROT. U.T. 50/05/68
- C.I.L.A. SUPERBONUS - Condominio "CAVALLINO BIANCO" - ID1009 - PG 41468/2021

Sebbene gli elaborati grafici delle prime licenze edilizie non fossero completi e lo stato dei luoghi non corrispondente al progetto depositato, il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera ha dichiarato che l'immobile è regolare sotto il punto di vista urbanistico ed edilizio in quanto "assentito" con la più recente pratica edilizia per riqualificazione energetica che, di fatto, ha regolarizzato lo stato dei luoghi.

Regolarità edilizia e urbanistica:

SI

Gli elaborati grafici della recente pratica edilizia per Superbonus dell'anno 2021 corrispondono allo stato dei luoghi.

Regolarità catastale:

NO

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico depositato presso l'Agenzia delle Entrate, più precisamente l'attuale vano unico ad uso cucina era precedentemente suddiviso in zona pranzo e cucinino. Sarà necessario intervenire con un aggiornamento della planimetria catastale, risultando di fatto corrispondente lo stato dei luoghi con la recente pratica edilizia del 2021.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'amministratore pro tempore del Condominio "Cavallino Bianco", facente capo allo studio Salvadeo di Voghera, ha affermato in risposta che i proprietari "hanno saldato la prima rata con scadenza 31/08/25 di €. 365,77, ma non ha ancora pagato la seconda di pari importo con scadenza 30/09/25". Nell'assemblea non sono stati approvati lavori straordinari.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 4 particella 324 subalterno 4 è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Sul sito del Catasto Energetico CEER si riscontra la presenza di APE Codice identificativo APE1818200098222 registrato il 01/12/2022 e valido fino al 01/12/2032.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è composto da un appartamento al 1P con cantina al 1PS oltre locale autorimessa edificato in corpo staccato sul cortile comune, unità immobiliari parte del condominio "Cavallino Bianco". L'accesso al condominio avviene dalla strada pubblica via Lomellina al civico 112 ed è presente un ulteriore accesso pedonale dal retrostante cortile condominiale sul quale sorgono i bassi fabbricati a 1P f.t. che ospitano le autorimesse.

Dal vano scala si accede all'appartamento posto sul lato Nord del fabbricato, dotato di doppio affaccio sui lati Est e Ovest. La cantina al 1PS è collegata internamente dal vano scala condominiale.

- **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 coppi, murature di tamponamento esterne in laterizio e rivestimento esterno con intonaco e tinteggiatura colore rosso mattone chiaro. Recentemente l'immobile è stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica ed è stato installato sistema a cappotto.

- **Appartamento 1P - Foglio 4, Mappale n° 1125, subalterno 4:**

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in gres colore grigio beige per tutti i locali ad eccezione del servizio igienico che, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, presenta pavimentazione in ceramica colore rosa e rivestimento murale in ceramica sempre colore rosa con decori; la zona cottura presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore beige formato 10x10.

I plafoni sono tutti intonacati e tinteggiati in colore bianco mentre i pareti, sempre intonacate, presentano diverse tinteggiature: bianco e ocre per cucina, bianco in disimpegno, lilla per il corridoio, grigio beige per il soggiorno e le camere da letto.

L'appartamento è dotato di serramenti esterni in pvc tinta legno colore marrone con doppi vetri, tapparelle esterne e zanzariere; internamente sono presenti porte in legno con inserto vetrato. La porta di ingresso è un portoncino blindato con pannellature in tinta legno colore marrone.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria di tipo centralizzato con termostato interno e valvole per la contabilizzazione del calore sui termosifoni.

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

- Cantina - Foglio 4, Mappale n° 1125, subalterno 4:

La cantina, raggiungibile dall'interno del fabbricato tramite scala condominiale, è dotata di porta di ingresso in ferro, presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco. Nel complesso in normale stato manutentivo.

- Autorimessa - Foglio 4, Mappale n° 287, subalterno 3:

L'autorimessa è parte dei fabbricati monopiano edificati in corpo staccato sul cortile comune: l'accesso al cortile avviene sia dal lato Ovest tramite strada interna prolungamento di via Lomellina sia da un ulteriore passaggio dalla strada pubblica via Nassano posta sul lato Est dell'edificio; il cortile è collegato al vano scala condominiale.

Accesso all'autorimessa tramite porta basculante in lamiera, pavimentazione in battuto di cemento liscio, pareti e plafone intonacati e tinteggiati in colore bianco. Nel complesso in normale stato manutentivo.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 01/10/2024):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
1P	Soggiorno cucina	19.60	Ovest	Buone
1P	Ingresso Disimpegno	18.80	Nessuna	Buone
1P	Soggiorno	27.50	Est	Buone
1P	Camera 1	17.60	Ovest	Buone
1P	Camera 2	14.60	Est	Buone
1P	Bagno	7.30	Est	Buone

Altezza locali appartamento: m 2.95

Altezza cantina e autorimessa: m 2.40

Le superfici:

Superficie netta calpestabile appartamento

-	Superficie lorda appartamento:	mq 119.00	x 100%	mq 119.00
-	Superficie balcone:	mq 9,50	x 30%	mq 2,85
-	Superficie lorda cantina:	mq 6.00	x 25%	mq 1,50

- Superficie lorda autorimessa:

mq 12,00 x 50% mq 6,00

Superficie Commerciale complessiva

mq 129,35

Arr. mq **129,00**

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 11612:2015 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, recente intervento di riqualificazione energetica con “sistema a cappotto” – 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 colore rosa – buone condizioni;

INTERNI

- Appartamento:

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

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

Serramenti esterni: serramenti esterni in pvc colore marrone con doppi vetri, tapparelle esterne in pvc - buone condizioni;

Pavimenti - riv.ti: Pavimentazione di tutti i locali in piastrelle in gres colore grigio beige ad eccezione del servizio igienico che, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, presenta pavimentazione in ceramica colore rosa e rivestimento murale in colore ocra con decori; rivestimento murale per la zona cottura in ceramica colore grigio – buone condizioni;

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

Finiture interne:

Pareti intonacate e tinteggiate in diversi colori: bianco e ocra per la cucina, lilla per disimpegno e corridoio, grigio chiaro per soggiorno e camere da letto; plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco – buone condizioni;

- Cantina 1PS

Porta di ingresso:

porta in ferro - normali condizioni;

Pavimenti:

Pavimentazione in battuto di cemento - buone condizioni;

Finiture interne:

intonaci e tinteggiature colore bianco - buone condizioni;

- Autorimessa PT

Porta di ingresso:

porta basculante in lamiera - normali condizioni;

Pavimenti:

Pavimentazione in battuto di cemento - buone condizioni;

Finiture interne:

intonaci e tinteggiature colore bianco - buone condizioni;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico:

prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL – non verificabile in quanto privo di fornitura;

Idrico:

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

Gas:

presente in cucina, allaccio alla rete comunale – funzionante;

Telefonico:

presente – funzionante;

Citofonico:

presente – funzionante;

Termico:

impianto termico per la produzione di riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni dotati di sistema di contabilizzazione del calore – funzionante;

Climatizzazione:

è presente una unità esterna e un ventilconvettore installato nel corridoio in corrispondenza delle camere da letto – funzionante;

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 2.95

Altezza cantina e autorimessa: m 2.40

Le superfici con coefficienti di ragguaglio:

- Superficie lorda appartamento:

- Superficie balcone:

- Superficie lorda cantina:

- Superficie lorda autorimessa:

Superficie Commerciale complessiva

mq 119,00 x 100% mq 119,00

mq 9,50 x 30% mq 2,85

mq 6,00 x 25% mq 1,50

mq 12,00 x 50% mq 6,00

mq 129,35

Arr. mq 129,00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

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

CRITERIO DI VALUTAZIONE

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

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per appartamenti di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024;
- b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

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

- a. 1.200,00 €/mq – 1.500,00 €/mq abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione;
- b. 926,00 €/mq – 1.123,00 €/mq abitazioni civili in fascia media;
- c. Valore medio – 760,30 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 974,61 €/mq, arrotondato in cifra tonda pari a:

Valore unitario = 950,00 €/mq (novecento cinquanta/00 euro)

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

precedentemente calcolata:

Valore dei fabbricati = 122.550,00 € (cento ventiduemila cinquecento / 50 €)**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:

€ -18.382,50

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0.00

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0.00

Per aggiornamento catastale

€ - 800,00

- IMMOBILE LIBERO

€

Valore del lotto meno decurtazioni:

€ **102.967,50**Arr. € **103.000,00****IMMOBILE LIBERO****PREZZO BASE D'ASTA****€ 103.000,00****(cento tremila/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
- 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

Casteggio, lì 13/10/2025

(Arch. Marco Costa)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PAVIA
sezione A
COSTA MARCO
ARCHITETTO
N. 1199

Marco Costa