

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 410 / 2025 R.G.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore procedente

ISEO SPV S.R.L.

(Avv. Marco Ferraro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore iscritto non intervenuto

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN MORTARA (PV), VIA DON MINZONI 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- **QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:
OMISSIS, per la piena proprietà;

- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Appartamento ad uso abitazione posto al 1 piano oltre locale cantina pertinenziale parte del Condominio sito in Via Don Minzoni 4, più precisamente:

- Appartamento al 1P (2° f.t.) costituito da ingresso su disimpegno, cucina, camera da letto con balconcino loggia e servizio igienico; completa la proprietà immobiliare la cantina pertinenziale posta al 1PS.

Nel complesso gli immobili sono in scarso manutentivo. l'appartamento, di epoca datata, presenta i serramenti esterni risalenti all'anno di costruzione, pavimenti e rivestimenti di vecchia fattura e infiltrazioni di acqua condotta proveniente dall'appartamento soprastante in corrispondenza dell'ingresso. La cantina al 1PS è occupata da arredi e oggetti personali abbandonati.

In riferimento al complesso condominiale si precisa che l'immobile presenta evidenti segni di degrado alle facciate esterne dovuti a scarsa manutenzione e problemi di infiltrazioni dalla copertura.

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

Secondo le risultanze del Comune di Vermezzo con Zelo il soggetto debitore ha contratto matrimonio in data 16/07/1991 con il signor OMISSIS, atto n. 3 parte II serie A anno 1991. Secondo l'atto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- **CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

SI.

- **STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA**

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero: sono presenti alcuni arredi ma l'immobile è privo di fornitura di energia elettrica. Secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate non si riscontrano contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 9035

Pubblco ufficiale LIGORI LUIGI Repertorio 187993/13870 del 10/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- A favore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., Sede BERGAMO (BG), Codice fiscale 03034840169, Domicilio ipotecario eletto BERGAMO PIAZZA VITTORIO VENETO N 8;
- Contro: OMISSIS, per la quota di 1/1;

L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 48 mappale 288 subalterno 6 (oggi foglio 48 mappale 2247 subalterno 6 per "Variazione del 26/02/2013 Pratica n. PV0022956 in atti dal 26/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8482.1/2013)" per un Capitale di € 63.000,00, Tasso interesse annuo 5,94% oltre interessi e spese a fronte di un totale di € 94.500,00 - Durata 20 anni;

NOTE SEZIONE D

IL **GARANTE**, SIGNOR OMISSIS, SI COSTITUISCE CON IL PRESENTE ATTO FIDEIUSSORE SOLIDALE DELLA MUTUATARIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA SINO ALLA CONCORRENZA DELLA SOMMA DI EURO 81.900,00 (OTTANTUNMILANOVECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) PER L'ADEMPIMENTO DI QUALSIASI OBBLIGAZIONE DELLA "MUTUATARIA" STESSA".

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2017 - Registro Particolare 878 Registro Generale 6963

Pubblco ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1757 del 22/06/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526;
- Contro: OMISSIS, per la quota di 1/1;

L'ipoteca ricade, tra altri immobili, sulle proprietà oggetto di esecuzione come oggi censite al foglio 48 mappale 2247 subalterno 6 - individuate nella nota di iscrizione all'unità negoziale 1 / immobile 1 - per un Capitale di € 118.487,22 a fronte di un Totale pari a € 40.000,00;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2025 - Registro Particolare 7805 Registro Generale 10700

Pubblco ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8023 del 15/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: ISEO SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05045600268;
- Contro: OMISSIS, per la quota di 1/1;

- Il pignoramento ricade correttamente ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. del Comune di Mortara oggi censite al foglio 48 mappale 2247 subalterno 6 (derivanti dalla precedente identificazione al foglio 48 mappale 288 subalterno 6);

- NOTE SEZIONE D

"L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 59.431,28 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 = 25.850,00 € (venticinquemila ottocento / 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:

€ -3.877,50

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

- IMMOBILE LIBERO €

Valore del lotto meno decurtazioni: € **21.972,50**

Arr. € **22.000,00**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 22.000,00

(ventiduemila/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 11/12/2025 per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Mortara via Don Minzoni 4.

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 Mortara – 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 17/02/2026 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 3 piani f.t. sulla via Don Minzoni al civico 4 con annessa cantina al 1PS più precisamente:

- Appartamento al 1P costituito da ingresso su disimpegno, cucina, camera con balcone e servizio igienico oltre cantina posta al 1PS;

Accesso al cortile comune dalla via Don Minzoni su corsello carrabile, accesso al fabbricato su "SCALA A" dal cortile; vano scala condominiale che conduce sia all'appartamento al 1P sia alla cantina al piano seminterrato.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la quota di 1/1;



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento e cantina: Comune di Mortara, Foglio 48, mappale 2247, subalterno 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 50 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 49 mq, Rendita Catastale € 170,43 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'attuale identificazione catastale deriva dalla soppressione del precedente mappale 288 per Variazione del 26/02/2013 Pratica n. PV0022956 in atti dal 26/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8482.1/2013);

Per l'immobile si rileva "Voltura del 23/10/1992 in atti dal 04/08/1999 (n. 2015.2/1993)" con la quale la precedente via "Privata Camera" prendeva il nome dell'attuale via Don Minzoni; si rileva altresì 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, per la quota di 1/1;

a lei pervenuto in virtù di atto di compravendita del 23/10/1992 a rogito Notaio Luigi Ligori rep. 76342 trascritto a Vigevano il 19/11/1992 al n. 6402 da potere della precedente proprietaria signora OMISSIS;

Ulteriori passaggi di proprietà sono anteriori al ventennio.

COERENZE

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

- Appartamento - Foglio 48, Mappale n° 2247, subalterno 6:

Nord: vuoto su corsello di accesso al cortile comune;

Est: vuoto su via Don Minzoni;

Sud: appartamento altra proprietà;

Ovest: appartamento altra proprietà, vano scala condominiale;

- Cantina 1PS - Foglio 4, Mappale n° 2247, subalterno 6:

Nord: cantina altra proprietà;

Est: terrapieno su via Don Minzoni;

ASTE GIUDIZIARIE®
 Sud: cantina altra proprietà;
 Ovest: vano scala condominiale;

ASTE GIUDIZIARIE®

CONDIZIONI

Scarso stato manutentivo.

STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, sono presenti alcuni arredi di scarso valore.

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

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 18/07/2008 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 9035 Pubblico ufficiale LIGORI LUIGI Repertorio 187993/13870 del 10/07/2008
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., Sede BERGAMO (BG), Codice fiscale 03034840169, Domicilio ipotecario eletto BERGAMO PIAZZA VITTORIO VENETO N 8;
- Contro: OMISSIS, per la quota di 1/1;
 L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 48 mappale 288 subalterno 6 (oggi foglio 48 mappale 2247 subalterno 6 per "Variazione del 26/02/2013 Pratica n. PV0022956 in atti dal 26/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8482.1/2013)" per un Capitale di € 63.000,00, Tasso interesse annuo 5,94% oltre interessi e spese a fronte di un totale di € 94.500,00 - Durata 20 anni;

NOTE SEZIONE D

IL GARANTE, SIGNOR OMISSIS, SI COSTITUISCE CON IL PRESENTE ATTO FIDEIUSSORE SOLIDALE DELLA MUTUATARIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA SINO ALLA CONCORRENZA DELLA SOMMA DI EURO 81.900,00 (OTTANTUNMILANOVECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) PER L'ADEMPIMENTO DI QUALSIASI OBBLIGAZIONE DELLA

ASTE GIUDIZIARIE®
"MUTUATARIA" STESSA".

ASTE GIUDIZIARIE®

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2017 - Registro Particolare 878 Registro Generale 6963

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1757 del 22/06/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526;
- Contro: OMISSIS, per la quota di 1/1;

L'ipoteca ricade, tra altri immobili, sulle proprietà oggetto di esecuzione come oggi censite al foglio 48 mappale 2247 subalterno 6 - individuate nella nota di iscrizione all'unità negoziale 1 / immobile 1 - per un Capitale di € 118.487,22 a fronte di un Totale pari a € 40.000,00;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2025 - Registro Particolare 7805 Registro Generale 10700

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8023 del 15/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: ISEO SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05045600268;
- Contro: OMISSIS, per la quota di 1/1;
- *Il pignoramento ricade correttamente ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. del Comune di Mortara oggi censite al foglio 48 mappale 2247 subalterno 6 (derivanti dalla precedente identificazione al foglio 48 mappale 288 subalterno 6);*

- NOTE SEZIONE D

"L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 59.431,28 OLTRE AD INTERESSI E SPESE".

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara, il sottoscritto ha potuto verificare che il sedime identificato al Foglio 48 Mappale 2247:

- l'immobile è in zona **B2** con specifica destinazione potenziale di "addensamento commerciale a supporto dei quartieri" - art. 52 N.T.A. del Piano delle Regole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Autorizzazione Opere Edilizie del 11/05/1956 num. 4817 per la realizzazione di due case di abitazione;

Regolarità edilizia e urbanistica:

SI

Gli elaborati grafici della pratica edilizia corrispondono allo stato dei luoghi.

Regolarità catastale:

SI

Lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

Alla data del sopralluogo non è stato possibile reperire informazioni in merito alla gestione condominiale del fabbricato: in seguito a comunicazioni ricevute dal precedente amministratore, il cui incarico è cessato da un decennio, **gli attuali proprietari non hanno più nominato un nuovo amministratore**. Non è pertanto possibile reperire informazioni in merito alla situazione attuale che appare quindi autogestita dai condomini.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è composto da un appartamento al 1P con cantina al 1PS parte del condominio "in via Don Minzoni 4". L'accesso al condominio avviene dalla strada pubblica via Don Minzoni tramite cancello pedonale e carraio che conduce al sedime del cortile condominiale (mappale 803) in uso ai due fabbricati gemelli che compongono il complesso.

Dal cortile si accede al vano scala condominiale che conduce all'appartamento sito al 1P e alla cantina posta al 1PS.

L'appartamento, con accesso diretto dal vano scala, è composto da un ingresso su corridoio che conduce alla cucina, al servizio igienico e alla camera da letto dotata di piccolo balcone con affaccio sulla via Don Minzoni.

Fabbricato e parti comuni:

Le fondazioni e le strutture portanti verticali sono in cemento armato, i solai in calcestruzzo e laterizio, copertura piana in laterocemento, murature di tamponamento esterne in laterizio e rivestimento esterno con intonaco e tinteggiatura colore grigio e ocra. Il fabbricato presenta evidenti segni di degrado alle facciate esterne dovuti alla mancanza di manutenzione straordinaria: in sede di sopralluogo è stato possibile verificare la presenza di infiltrazioni dal lucernario della copertura in corrispondenza del vano scala condominiale.

Appartamento 1P - Foglio 48, Mappale n° 2247, subalterno 6:

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in piastrelle di graniglia di epoca datata, pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco, rivestimento parietale della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica colore bianco; l'unità immobiliare è dotata di serramenti esterni in legno di epoca datata,

tapparelle esterne in legno colore verde e porte interne in legno di vecchia fattura. Si segnala la presenza di una infiltrazione dovuta ad acqua condotta in corrispondenza dell'ingresso.

L'unità immobiliare, come già anticipato, è dotata di impianto di riscaldamento collegato alla centrale termica in uso al condominio: dalle informazioni verbali ricevute dall'amministratore ormai non più in carica, la caldaia non è più funzionante e alcuni proprietari delle altre unità immobiliari hanno risolto il problema del riscaldamento installando ventilconvettori in pompa di calore. Alla data del sopralluogo non era presente fornitura di energia elettrica.

L'appartamento è dotato di cantina pertinenziale posta al 1PS: al momento del sopralluogo non è stato possibile prenderne visione a causa della presenza di numerosi oggetti ed arredi accatastati nella stessa.

Nel complesso in scarso stato manutentivo.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 17/02/2026):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
1P	Ingresso corridoio	5.80	Nessuna	Scarse
1P	Bagno	5.30	Est	Scarse
1P	Cucina	9.50	Est	Scarse
1P	Camera	16.00	Est	Scarse

Altezza locali appartamento: m 3.00

Le superfici:

<u>Superficie netta calpestabile appartamento</u>				<u>mq</u>	<u>36.60</u>
- Superficie lorda appartamento:	mq	45.80	x	100%	mq 45.80
- Superficie balcone:	mq	2.90	x	30%	mq 0.87
- Superficie lorda cantina:	mq	3.00	x	25%	mq 0.75
Superficie Commerciale complessiva				mq	47.42
				Arr. mq	47,00

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 – integre.
- Copertura:* copertura piana, struttura in c.a., gronde e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone - integri; si segnalano infiltrazioni dalla copertura in corrispondenza del vano scala condominiale;
- Pareti esterne:* rivestimento intonaco per esterni colore grigio e ocra – scarse condizioni;

INTERNI- **Appartamento:**

- Portoncino d'ingresso:* porta in legno di vecchia fattura colore marrone – scarse condizioni;
- Porte interne:* porte interne in legno colore marrone - scarse condizioni;
- Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno di epoca datata e tapparelle esterne in legno colore verde - scarse condizioni;
- Pavimenti - riv.ti:* Pavimentazione di tutti i locali in piastrelle in graniglia; rivestimento parietale della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica colore bianco - normali condizioni ma di epoca datata;
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati in colore bianco –
- Finiture interne:* pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco - da riprendere; si segnala infiltrazione dal piano sovrastante (acqua condotta) nella zona dell'ingresso all'appartamento;

- **Cantina 1PS**

- Porta di ingresso:* porta in legno - scarse condizioni;
- Pavimenti:* Pavimentazione in battuto di cemento - scarse condizioni;
- Finiture interne:* assenti;

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 – non verificabile;
- Gas:* presente in cucina, allaccio alla rete comunale – non verificabile;



ASTE GIUDIZIARIE®
 Telefonico:
 Citofonico:

presente – non verificabile;

presente – non verificabile;

Termico:

impianto termico per la produzione di riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni – scollegato dalla centrale termica non più in uso;

Climatizzazione:

è presente una unità esterna e un ventilconvettore – non verificabile;

Satellitare:

presente DDT condominiale per la ricezione dei canali televisivi – non verificabile;

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 3.00

Le superfici con coefficienti di ragguaglio:

Superficie netta calpestabile appartamento

				<i>mq</i>	36.60
-	Superficie lorda appartamento:	mq	45.80 x 100%	mq	45.80
-	Superficie balcone:	mq	2.90 x 30%	mq	0.87
-	Superficie lorda cantina:	mq	3.00 x 25%	mq	0.75
	Superficie Commerciale complessiva			mq	47.42
				Arr. mq	47,00

ASTE GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Mortara.
- 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.

ASTE GIUDIZIARIE®
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 2025;
- 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):

- 540,00 €/mq – 780,00 €/mq abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione;
- 764,00 €/mq – 806,00 €/mq abitazioni civili in seconda fascia;
- Valore medio – 575,56 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 649.16 €/mq.: si deve tuttavia tenere conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, della sua posizione e dello stato di conservazione sia del fabbricato sia degli ambienti interni dell'unità immobiliare. Tenuto conto di quanto suesposto si ritiene congruo applicare il valore unitario dell'Agenzia delle Entrate nella sua misura minima arrotondato a:

Valore unitario = 550,00 €/mq (cinquecento/50 euro)

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

Valore dei fabbricati = 25.850,00 € (venticinquemila ottocento / 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:

	€	-3.877,50
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

- IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>21.972,50</u>
Arr.	€	<u>22.000,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 22.000,00

(ventiduemila/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



Marco Costa

Casteggio, li 18/03/2026

(Arch. Marco Costa)