

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. 55 / 2025 R.G.ES.

creditore procedente

GROGU SPV SRL

(Avv. Carlo Peruzzi)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN SANNAZZARO DE BURGONDI PV, VIA CLAUDIA ANTONA TRAVERSI 40

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

- Unità residenziale di tipologia "terra tetto" a due piani f.t. inserita in un fabbricato in linea con accesso dal lato Est della via Antona Traversi al civico 40 composta al PT da ingresso su soggiorno con zona cottura, collegamento al piano superiore da scala interna a chiocciola, 1P dotato di camera da letto, ripostiglio e servizio igienico oltre piccolo balcone con affaccio sulla via Traversi;
- Fabbricato ad uso ripostiglio parte di un corpo in linea edificato di fronte all'abitazione con accesso dalla via Traversi composto al PT da locale ripostiglio e al piano superiore cassero/sgombero;

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo le risultanze dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bellizzi (SA) il soggetto debitore è di stato civile libero.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzo soggetto, estraneo alla procedura, senza contratto di locazione.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2007 - Registro Particolare 4075 Registro Generale 16501

Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 59209/11998 del 19/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione correttamente censiti al C.F. al foglio 12 mappale 196

subalterno 11 graffato con il mappale 2986 subalterno 1 per un Capitale pari a € 130.000,00, Tasso interesse annuo 5,95% a fronte di un Totale di € 195.000,00 - Durata 44 anni;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2018 - Registro Particolare 6299 Registro Generale 9285

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7149 del 27/09/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

-

- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.

Il pignoramento ricadeva sugli immobili censiti al foglio 12 mappale 196 subalterno 11 graffato con il mappale 2986 subalterno 1;

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente: foglio 12 mappale 196 subalterno 11 graffato con il mappale al foglio 12 mappale 480 subalterno 1

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2025 - Registro Particolare 1153 Registro Generale 1587

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 710 del 06/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: GROGU SPV S.R.L., Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05197150260;

- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.

Il pignoramento ricadeva sugli immobili censiti al foglio 12 mappale 196 subalterno 11 graffato con il mappale 2986 subalterno 1;

- 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 unitario = **600,00 €/mq** (seicento / 00 euro)

Valore dei fabbricati = **37.800,00** (trentasettemila ottocento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ -5.670,00

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
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
Spese bonifica amianto:	€	-2.500,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>29.545,00</u>
Arrotondamento	€	<u>29.630,00</u>

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 29.600,00****(ventinovemila seicento/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 03/03/2025 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Sannazzaro De Burgondi, Via Antona Traversi. Il sottoscritto in stessa data 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 Sannazzaro De Burgondi – 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 20/06/2025 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- Unità immobiliare del tipo terra tetto inserita in un più ampio fabbricato in linea con affaccio a Est e Ovest sulla via Antona Traversi al civico 40, composto al PT da ingresso su soggiorno con zona cottura, scala interna a chiocciola di collegamento al 1P dove si trova una camera da letto, un ripostiglio e un servizio igienico oltre un piccolo balcone con affaccio sulla via Traversi sul lato Est;
- Locali accessori edificati di fronte all'abitazione con accesso dalla via Traversi.

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 N.C.E.U. del comune di Sannazzaro De Burgondi:

- Casa di abitazione e accessori: Comune di Sannazzaro De Burgondi, Foglio 12, Mappale n° 196 subalterno 11 graffato con il mappale 2986 subalterno 1, Via Antona Traversi 40, piano T - 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 4.5, Superficie Catastale Totale 57 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 57 mq, Rendita Catastale € 127,82 - *Variazione del 25/10/2016 Pratica n. PV0143453 in atti dal 25/10/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 75876.1/2016)*;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della precedente unità censita al foglio 28 particella 196 sub 11 graffata con la particella 2986 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 75885.1/2016 del 25/10/2016;

per l'unità immobiliare si rilevano:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie con la quale si varia l'immobile precedentemente censito al foglio 12 mappale 2986 subalterno 1 graffato con il mappale 196 subalterno 11; per l'unità precedentemente si rileva inoltre:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. PV0098660 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 64557.1/2011);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. PV0198577 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53633.1/2009);

Variazione del 11/10/2007 Pratica n. PV0395807 in atti dal 11/10/2007 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41431.1/2007) con la quale veniva soppresso il precedente mappale 480 ora 2986;

FUSIONE del 13/11/2006 Pratica n. PV0210762 in atti dal 13/11/2006 FUSIONE (n. 76084.1/2006);

VARIAZIONE del 10/11/2006 Pratica n. PV0208850 in atti dal 10/11/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75564.1/2006) con la quale veniva di fatto creato il mappale 2986 e creato il subalterno 10 del mappale 196 oggi sub. 11.

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.
- a lui pervenuto in virtù di atto di compravendita del 19/12/2007 a rogito Notaio Catalano Rep. 59208/11997

Pre

venne proprietario dell'immobile in virtù di atto di compravendita del 27/11/2006 a rogito Notaio Luigi Ligori Rep. 185053/12314 trascritto il 04/12/2006 ai n. 15460/9251 da potere

venne proprietario dell'immobile in virtù di atto di compravendita del 5467 trascritto il 16/06/1999 ai n. 5268/3591 dalla precedente

Eventuali altri titoli sono anteriori al ventennio.

COERENZE

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

- Casa di abitazione:

- Nord: altra proprietà mappale 1399;

- Est: lato Est via Antona Traversi;

- Sud: altra proprietà mappale 55;

- Ovest: lato Ovest via Antona Traversi;

- Fabbricato accessorio:

Nord: altra proprietà mappale 1389;

Est: altra proprietà mappale 1390;

Sud: altra proprietà mappale 55;

Ovest: lato Est via Antona Traversi;

CONDIZIONI

Unità residenziale: normale stato manutentivo; si segnala la presenza di lastre in cemento amianto sulla porzione del balcone sopra il servizio igienico;

Locali accessori: scarso stato manutentivo: si segnalano segni di degrado della facciata su via Traversi e la

presenza di copertura in lastre di cemento amianto.

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzo soggetto, estraneo alla procedura, senza contratto di locazione.

DIVISIBILITÀ

Vista la modesta superficie dell'immobile residenziale e considerato che anche le altre unità immobiliari che si affacciano sulla strada comune mappale 1385 sono dotate di fabbricato accessorio pertinenziale, non si ritiene opportuno dividere i due immobili.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.:

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: | nessuno |

Vincoli ed oneri giuridici:

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2007 - Registro Particolare 4075 Registro Generale 16501
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 59209/11998 del 19/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: B@NCA 24-7 S.P.A., Sede BERGAMO (BG), Codice fiscale 02805490162;
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.
L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione correttamente censiti al C.F. al foglio 12 mappale 196 subalterno 11 graffato con il mappale 2986 subalterno 1 per un Capitale pari a € 130.000,00, Tasso interesse annuo 5,95% a fronte di un Totale di € 195.000,00 - Durata 44 anni;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2018 - Registro Particolare 6299 Registro Generale 9285
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7149 del 27/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI - UBI BANCA S.P.A., Sede BERGAMO (BG), Codice fiscale 03053920165;

- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.

Il pignoramento ricadeva sugli immobili censiti al foglio 12 mappale 196 subalterno 11 graffato con il mappale 2986 subalterno 1;

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente: foglio 12 mappale 196 subalterno 11 graffato con il mappale al foglio 12 mappale 480 subalterno 1

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2025 - Registro Particolare 1153 Registro Generale 1587

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 710 del 06/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: GROGU SPV S.R.L., Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05197150260;

- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.

Il pignoramento ricadeva sugli immobili censiti al foglio 12 mappale 196 subalterno 11 graffato con il mappale 2986 subalterno 1;

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro De Burgondi, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali su cui sorgono gli edifici oggetto di esecuzione risultano identificati come segue:

- Tessuto storico - ex zona omogenea A
- Capo II Tessuto storico - art. 45 delle NTA

REGULARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Sull'atto di compravendita si indica il fabbricato risalente a data anteriore al 1967; l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro ha risposto in data 09/05/2025 che NON sono presenti in archivio pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Regolarità edilizia:

SI

Regolarità catastale:

SI

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono allo stato dei luoghi.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile NON è parte di un condominio.

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I., ubicato in zona Ovest rispetto al centro, è composto da una unità immobiliare su due piani f.t., parte di un corpo di fabbrica in linea che ospita altre unità immobiliari tutte con affaccio sia sul lato Est, mappale 1385, sia su quello Ovest di via Traversi, mappale 1383; è parte del compendio un piccolo magazzino con accesso dalla via Traversi mappale 1385 posto in fronte all'unità residenziale, parte di un ulteriore fabbricato in linea con altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare ha accesso dalla via Traversi mappale 1385 su un soggiorno con angolo cottura che ospita la scala chiocciola di collegamento al piano superiore dove si trova una camera da letto, un disimpegno con piccolo balconcino con affaccio sulla via Traversi ed un servizio igienico con porzione chiusa in aderenza al balconcino.

- Fabbricati:

I fabbricati presentano struttura in materiale lapideo e laterizi, solai in laterocemento con getto di completamento, copertura a falde inclinate con struttura in legno e rivestimento in perlinato, lattonerie con discese e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone.

NOTA

In seguito a sopralluogo è stato possibile verificare che la copertura in aggetto del servizio igienico al 1P presenta lastre di cemento amianto: da una prima analisi e comparazione con le tabelle di indice di degrado non si rilevano problemi in quanto le lastre sono in normale stato conservativo; tuttavia anche la copertura del fabbricato accessorio presenta l'intera copertura in cemento amianto con stato di degrado più avanzato. Si ipotizza pertanto sia probabile a breve un intervento di bonifica della copertura di quest'ultimo fabbricato.

- Unità residenziale:

Accesso dalla via Traversi tramite serramento in legno di vecchia fattura, ingresso su zona giorno con angolo cottura dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige; scala interna a chiocciola in ferro smaltato di collegamento al piano superiore dove sia camera sia disimpegno presentano pavimentazione in ceramica colore beige identica al piano sottostante; servizio igienico pavimentato in piastrelle di ceramica colore beige e rivestimento murale in ceramica colore beige antichizzato.

L'unità immobiliare è dotata di serramenti esterni in parte in legno in parte in PVC di recente installazione e alcuni ancora in alluminio; l'unico serramento dotato di persiane esterne è l'ingresso al PT che presenta un serramento nuovo in alluminio di colore verde; le porte interne, date le esigue dimensioni dell'appartamento, sono assenti ed è presente solo una porta a soffietto nel bagno al 1P.

Pareti intonacate e tinteggiate in colore rosa per il PT, azzurro per il 1P.

Nel complesso l'immobile si trova in condizioni abitabili ma si segnala lo scarso stato manutentivo della

facciata su via Traversi che necessita di riprese dell'intonaco e delle tinteggiature.

Fabbricato accessorio:

Il fabbricato presenta struttura in materiale lapideo e laterizi e una porzione in blocchetti di cemento, copertura a falde inclinate con struttura in legno lattonerie con discese e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone.

Come già anticipato la copertura esterna è in lastre di cemento amianto. L'unità non è accessibile e si trova in scarso stato manutentivo presentando la facciata su via Traversi con evidenti segni di degrado.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 20/06/2025):

Piano	Destinazione	Sup. (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Soggiorno cottura	21.80	Est - Ovest	Normali
1P	Camera	12.40	Ovest	Normali
1P	Disimpegno	6.60	Est	Normali
1P	Bagno	3.00	Est	Normali

Altezza locali: mt 2.70

Superficie netta calpestabile appartamento

mq 43.80

- Superficie lorda PT:	mq	25.60	x	100%	mq	25.60
- Superficie lorda 1P:	mq	24.80	x	100%	mq	24.80
- Superficie balcone:	mq	2.50	x	30%	mq	0.75
- Superficie accessori:	mq	25.00	x	30%	mq	7.50
Superficie Commerciale complessiva					mq	62.77
					Arr. mq	63.00

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: fondazioni in materiale tradizionale – integre.

Solai: solai latero cementizi con getto di completamento - integri;

Strutture verticali: struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni, tamponamenti in laterizio – integre.

Copertura: a falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone – integri – presenza della porzione sopra il servizio igienico in cemento amianto;

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni, tinteggiature colore bianco – scarse condizioni;

Accesso da strada: accesso all'appartamento dalla via Traversi mappale 1385;

INTERNI

- Accesso:* accesso all'immobile dalla via Traversi al PT tramite portafinestra in legno;
- Porte interne:* assenti, presente solo porta a soffietto nel bagno al 1P - normali condizioni;
- Serramenti esterni:* serramenti esterni in parte in legno di vecchia fattura, in parte in PVC in parte in alluminio; persiane esterne assenti tranne che per l'ingresso al PT; presenti zanzariere;
- Pav. e rivestimenti:* pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige sia al PT sia al 1P; servizio igienico pavimentato in piastrelle di ceramica colore beige e rivestimento murale in ceramica colore beige antichizzato – normali 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: colore rosa per il PT, azzurro per il 1P – normali condizioni; plafoni PT con rivestimento in listelli di legno, 1P controsoffitto in cartongesso tinteggiato colore bianco;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL – funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;
- Idrico:* sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante, dichiarazioni di conformità non presenti;
- Gas:* presente in cucina, allaccio alla rete comunale – funzionante;
- Telefonico:* presente – funzionante secondo informazioni verbali;
- Citofonico:* presente – assente;
- Termico:* impianto termico per la produzione di riscaldamento e ACS con caldaia installata sul balcone al 1P – dichiarazioni di conformità e libretto assenti;
- Climatizzazione:* assente;

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:

Le superfici e applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- Superficie lorda PT:	mq	25.60	x	100%	mq	25.60
- Superficie lorda 1P:	mq	24.80	x	100%	mq	24.80
- Superficie balcone:	mq	2.50	x	30%	mq	0.75

- Superficie accessori:

Superficie Commerciale complessiva

mq	25.00	x	30%	mq	7.50
				mq	62.77
				Arr. mq	63.00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

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

CRITERIO DI VALUTAZIONE

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

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

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

Parametri medi di zona (€/mq):

- 890,00 €/mq – 1.100,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- 772,00 €/mq – 844,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- Valore medio – variabile tra 450,00/550,00 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 632,68 €/mq, tuttavia è fondamentale considerare la posizione dell'immobile, le sue dimensioni e l'assenza di un parcheggio privato o di un box nelle immediate vicinanze, tenendo anche conto dello stato manutentivo. Si ritiene infine opportuno, considerata anche la disomogeneità dei valori rilevati dalla ricerca di mercato, arrotondare in cifra tonda a:

Valore unitario	=	600,00 €/mq	(seicento / 00 euro)
Valore dei fabbricati	=	37.800,00	(trentasettemila ottocento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-5.670,00
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
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
Spese bonifica amianto:	€	-2.500,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>29.545,00</u>
Arrotondamento	€	<u>29.630,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 29.600,00

(ventinovemila seicento/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

Casteggio, lì 05/09/2025

In fede

(Arch. Marco Costa)


 Marco Costa