

ARCHITETTO MARCO COSTA

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

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 91 / 2025 R.G.ES.

creditore procedente

A _____

creditore intervenuto

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN TROMELLO (PV), VIA GRAZIA DELEDDA 19



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 su due livelli ad uso abitazione posto al 1P e 2P di una piccola palazzina a tre piani f.t. composta da 3 unità abitative, corredato di box autorimessa edificato in corpo staccato, più precisamente:

- Appartamento 1P - 2P: unità residenziale con accesso dal cortile e scala comune di collegamento da PT al 1P composto da ingresso su soggiorno dotato di balcone sulla via Deledda, disimpegno, cucina e servizio igienico, collegato tramite scala interna a chiocciola al piano mansardato dove si trovano due ulteriori locali ripostigli utilizzati come camere da letto;

NOTA: sugli elaborati grafici del 1P della pratica edilizia il locale soggiorno comprendeva la zona cottura e l'attuale cucina era destinata a camera da letto; i due locali nel sottotetto mansardato erano considerati locali accessori mentre nella realtà la camera al 1P è diventata cucina e i due locali nel sottotetto, di fatto accessori, sono utilizzati come zona notte. Si precisa che, come da progetto, i locali mansardati dovevano essere chiusi sul lato Ovest ad un'altezza pari a mt. 1.50, tuttavia l'altezza della parete più bassa rilevata è pari a mt. 1.35. Si deve infine precisare che l'attuale planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate territorio riporta quale altezza del 2P mansardato m. 2.15 mentre quella reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tromello in sede di accesso agli atti riporta un'altezza dei locali pari a m. 2.70. Si precisa che l'elaborato grafico depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Tromello **NON riporta data di protocollo.**

- Autorimessa PT: accesso diretto dalla via Deledda tramite porta basculante.

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo le risultanze del Comune di Rozzano i coniugi, soggetti debitori, hanno contratto matrimoniale

1. In sede di sopralluogo i soggetti debitori hanno dichiarato verbalmente di essere separati e che il sig. OMISSIS vive con la figlia presso l'abitazione in via Deledda, come risulta dal certificato di residenza.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.



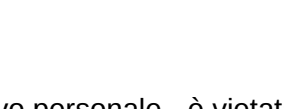
STATO OCCUPATIVO

LIBERO, di fatto occupato da un soggetto debitore con la figlia.

SITUAZIONE LOCATIVA

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Contro: OMISSIS e OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà;

de s

messa);

- K
- P
- J

A favore:

- Immobile dell'unità immobiliare

- M
- a

- Co

di

f

VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

Valore dei fabbricati LIBERI = 74.690,00 € (settanta quattromila seicento novanta / 00 €)

- 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

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi

Decurtazione per lo stato di possesso:

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€	-11.203,50
€	0.00
€	0.00
€	0.00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0.00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0.00

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

€ 0.00

Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:

€ 0.00

Aggiornamento catastale:

€ 0.00

IMMOBILE LIBERO

€

Valore del lotto meno decurtazioni:

€ 63.486,50

Arrotondamento

€ 63.500,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 63.500,00

(sessantatremila cinquecento /00 euro)

RELAZIONE**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato dal G.E. Dott. Erminio Rizzi per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Tromello (PV), via Grazia Deledda 19. Il sottoscritto in data 05/09/2025 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune – Ufficio Tecnico, al fine di reperire la necessaria documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Solamente in data 31/10/2025, insieme al responsabile dell'istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano e alla presenza del soggetto debitore, **è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento su due livelli posto al 1P e 2P di una piccola palazzina a tre piani f.t. corredato di box autorimessa edificato in corpo staccato, più precisamente:

- Appartamento 1P - 2P: unità residenziale con accesso dal cortile e scala comune di collegamento da PT al 1P composto da ingresso su soggiorno dotato di balcone sulla via Deledda, disimpegno, cucina e servizio igienico, collegato tramite scala interna a chiocciola al piano mansardato che ospita due ulteriori locali accessori utilizzati come camere da letto;
- Autorimessa PT: accesso diretto dalla via Deledda tramite porta basculante.

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

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

1. Appartamento 1P - 2P: Comune di Tromello (PV), Foglio 17, Mappale n° 1438 subalterno 5, via Grazia Deledda 19, piano 1 - 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 90,00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 87,00 mq, Rendita Catastale € 99,16; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'immobile ha sempre mantenuto l'attuale identificazione catastale e si rilevano le seguenti annotazioni:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2014 Pratica n. PV0197051 in atti dal 28/11/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 118333.1/2014);*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014 Pratica n. PV0163322 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91220.1/2014);*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2006 Pratica n. PV0085369 in atti dal 18/05/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25048.1/2006);*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2005 Pratica n. PV0083669 in atti dal 27/05/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15788.1/2005);*
- *COSTITUZIONE del 18/05/2005 Pratica n. PV0077127 in atti dal 18/05/2005 COSTITUZIONE (n. 3944.1/2005);*

2. Autorimessa PT: Comune di Tromello (PV), Foglio 17, Mappale n° 1441 senza subalterno, via Grazia Deledda 13, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 17,00 mq, Rendita Catastale € 28,66; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per l'immobile si rilevano le seguenti annotazioni:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2014 Pratica n. PV0197056 in atti dal 28/11/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 118338.1/2014);*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014 Pratica n. PV0163327 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91225.1/2014);*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2006 Pratica n. V0085369 in atti dal 18/05/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25048.1/2006)*

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2005 Pratica n. PV0083669 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15788.1/2005);
- COSTITUZIONE del 18/05/2005 Pratica n. PV0077127 in atti dal 18/05/2005 COSTITUZIONE (n. 3944.1/2005)

NOTA

Sugli elaborati grafici viene riportata erroneamente la via Silvio Pellico e non Deledda.

Si precisa che sulla visura catastale viene correttamente indicata la quota di comproprietà della strada via Deledda identificata con il foglio 17 mappale 1277 per la quota di 9845/1000000 in capo ad OMISSIS e 9845/1000000 in capo al sig. OMISSIS; si precisa che il sig. OMISSIS nella visura risulta in comunione con un terzo soggetto estraneo alla procedura, dato da verificare tuttavia non influente ai fini dell'individuazione della proprietà oggetto di esecuzione che non ha preso in considerazione la quota della strada privata, dato già precisato sull'atto di compravendita.

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 1/2 di proprietà;
- OMISSIS 205C, per la quota di 1/2 di proprietà;

A loro pervenuto in forza di atto di atto di compravendita del 15/06/2005 a rogito del Notaio

Rep. 54733/22712 trascritto il 09/07/2005 ai n. 8416/4837 da potere della precedente proprietaria

Precedenti Proprietari:

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

- La società divenne proprietaria degli appezzamenti di terreno, allora censiti al C.T. al foglio 17 mappale 1404, sui quali poi edificò gli immobili tra i quali quello oggetto di esecuzione in virtù di atto di compravendita del 05/03/2005 a rogito del Notaio Rep. 54195/22282 trascritto il 02/04/2005 ai n. 3148/2017 da potere della società
- La società divenne proprietaria dei terreni in virtù di atto di compravendita del 07/06/2002 a rogito trascritto il 11/06/2002 ai n. 5046/3752 da potere del precedente proprietario s

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

- Appartamento 1P - 2P:

Nord: vuoto su cortile privato PT altra proprietà mappale 1438 subalterno 2;

Est: vano scala comune subalterno 1, appartamento altra proprietà subalterno 3;

Sud: vuoto su corsello di accesso comune subalterno 1;

Ovest: vuoto su cortile privato PT altra proprietà mappale 1438 subalterno 2;

- Autorimessa PT:

Nord: autorimessa altra proprietà mappale 1398;

Est: cortile privato PT altra proprietà mappale 1438 subalterno 2;

Sud: autorimessa altra proprietà mappale 1442;

Ovest: via Deledda mappale 1277;

CONDIZIONI

Scarso stato manutentivo.

NOTA: in sede di sopralluogo è stato possibile verificare la presenza di estese formazioni di muffe ed efflorescenze sulla parte interna delle pareti perimetrali, soprattutto in corrispondenza dei giunti strutturali parete/solaio e nelle bucatore delle finestre, con ancor maggiori porzioni sulla superficie della copertura del 2P mansardato, dovute probabilmente a condensa interna ma anche riconducibili a "carenze" strutturali sotto il punto di vista di resistenza termica delle pareti e della copertura in c.a..

La considerazione dello scarso stato manutentivo si riferisce agli ambienti interni che presentano carenze strutturali sotto il punto di vista dell'isolamento termico, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile nelle finiture interne: l'appartamento sia al 1P sia al 2P mansardato necessita di un intervento di pulizia straordinaria con rimozione delle muffe ed efflorescenze, sostituzione dei serramenti ammalorati e riparazione della scala di collegamento al sottotetto oltre la ripresa degli intonaci e delle tinteggiature con prodotti antimuffa specifici.

STATO OCCUPATIVO

LIBERO; alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal soggetto debitore (padre) con la figlia.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
non si ritiene
GIUDIZIARIE®

due lotti il compendio.

ASTE GIUDIZIARIE®

Domande C

Convenzioni

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

- Tribunale di Milano, 10/06/2020, Registro Tribunale 1707 Reg. 1707/2020
 P. 1707/2020
 ASTE GIUDIZIARIE®
 - Tribunale di Milano, 10/06/2020, Registro Tribunale 1707 Reg. 1707/2020
 P. 1707/2020
 ASTE GIUDIZIARIE®

Publikation von: CAMPTON, RUTH A. 11/15/2005

IP ATTIVITÀ DI SERVIZIO CONFINATA DA UN'UTILE VOLONTARIA PER C...

- E

ASTE GIUDIZIARIE®

Notwithstanding the fact that the Commission has not yet received any information from the Government of the Republic of the Philippines regarding the alleged human rights violations, the Commission has decided to proceed with the investigation of the alleged human rights violations.

A seguito
(Archivio D

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

- AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI
- art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del PDR

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' DEL 02/08/2004 PROT. 7559;
- **Rilascio del Certificato di agibilità del 12/05/2006 prot. 0004956;**
- Regolarità Edilizia:

Al fine di meglio comprendere la situazione occorre specificare quanto segue:

1P - appartamento: la distribuzione interna dell'appartamento posto al 1P indicata negli elaborati grafici della Concessione corrispondono allo stato dei luoghi ma nella realtà la camera da letto è utilizzata come "cucina", completa di attacchi idrici e scarichi necessari al funzionamento del locale stesso: l'appartamento era infatti progettato con un ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno su servizio igienico e camera da letto mentre nella realtà la "zona notte" è stata spostata al 2P mansardato.

Stante quanto suesposto si precisa che non è possibile mantenere l'attuale utilizzo dei locali e non è possibile intervenire con una sanatoria per i limitati spazi dell'appartamento ma sarà necessario ripristinare l'effettivo utilizzo del soggiorno con zona cottura con spostamento degli attacchi e scarichi, che probabilmente "corrono" nella parete divisoria tra soggiorno e attuale cucina, in modo tale da ripristinare il corretto utilizzo dei locali.

2P mansardato: in riferimento al 2P mansardato, collegato internamente dalla scala a chiocciola, si precisa che non possiede i requisiti minimi di altezza interna per configurarsi come locale abitativo ma esclusivamente come locale accessorio, non destinato alla permanenza fissa di persone. In seguito al sopralluogo del 31/10/2025 è stato possibile verificare che l'altezza del punto più basso del soffitto al 2P non orizzontale è pari a mt. 1,35, misura che coincide con quella indicata nelle planimetrie di progetto ma che non trova corrispondenza nelle sezioni, nelle quali viene indicata un'altezza di 1,50 mt. Si precisa comunque che entrambe le misure indicate sono ben distanti dalla misura minima fissata dal Regolamento di Igiene pari a 1,80. Ai fini della sanabilità si consiglia, quale soluzione più economica, chiudere lo spazio eccedente l'altezza di regolamento di igiene con armadiature fisse o pareti in cartongesso in modo tale da rispettare quanto indicato nel regolamento di igiene, precisando che i locali risulteranno quali ripostigli.

NOTA: estratto del "Regolamento-locale-igiene-tipo-Lombardia" - art. 3.4.7

"L'altezza netta interna degli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) del precedente art. 3.4.2. non deve essere inferiore a m. 2,70. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10 e l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2,70.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) dell'art. 3.4.2. l'altezza netta interna non deve essere inferiore a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio

in genere, compreso i ripostigli.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80 e l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2,40 (m. 2,10 per corridoi, luoghi di passaggio e ripostigli).

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi legati stabilmente alla struttura edilizia e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostigli, guardaroba, spogliatoio, deposito.

- Regolarità catastale:

La distribuzione interna degli ambienti al 1P e al 2P corrisponde allo stato dei luoghi ma non è stata rispettata la destinazione d'uso dei locali al 1P (camera utilizzata come cucina e assenza della stessa nel soggiorno con cottura).

Si precisa inoltre che sull'elaborato grafico reperito dal sottoscritto in data 06/09/2025 - n. T111311 riferibile alla dichiarazione protocollo PV0077127 del 18/05/2005 si rileva indicazione dell'altezza interna media dei locali al 2P mansardati pari a m 2,15 mentre nella planimetria allegata alla richiesta di agibilità depositata presso gli archivi del Comune di Tromello viene riportata indicazione di altezza interna pari a m. 2.70; si puntualizza che la planimetria allegata alle pratiche edilizie NON riporta numero di protocollo e indicazione della data di presentazione. Alla luce di quanto suesposto i locali al 2P mansardato risultano riconducibili ad ambienti accessori.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile NON è parte di un condominio.

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

Pagina 1: *si fa riferimento al fatto che l'immobile compravenduto è "parte di un edificio condominiale di nuova costruzione conosciuto come ... 2";*

Pagina 4 - 5: *l'alloggio oggetto di vendita fa parte di un edificio che si è venuto a costituire in regime giuridico di condominio, assumendo la denominazione di " ... 2". Non essendo previsto un numero di condomini superiori a 10, ..., non viene formato un regolamento di condominio.*

Pagina 5: *"Sono comunque parti comuni a tutte le unità immobiliari che formano l'edificio, il suolo su cui sorge, le fondamenta, i muri maestri, il tetto, l'ingresso, il vano della scala, nonché tutte le parti dell'edificio elencate all'art. 1117 del codice civile";*

Pagina 5: *"Ai beni venduti compete la quota di 233,90/1000 di comproprietà delle parti comuni condominiali, tra cui la quota di competenza complessiva dell'edificio condominiale sulla strada privata ora denominata via privata Grazia Deledda"*

Pagina 6 - 7: "Si è stipulato che essa (strada privata Grazia Deledda) costituisce pertinenza comune dei vari lotti che ne sono serviti, stabilendo le quote di partecipazione alla proprietà...secondo le quali compete all'alloggio compravenduto la quota (pagina 7) di 84,18/1000 di proprietà e spese".

NOTA: l'archivio notarile distrettuale del Comune di Milano ha rilasciato copia dell'atto di compravendita in data 26/09/2025 ma non risultano le tabelle millesimali di cui si parla nell'atto.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I., ubicato in Grazia Deledda 19, è composto da un appartamento su due livelli (1P - 2P) collegato da scala interna a chiocciola; l'accesso avviene tramite corsello dalla via Deledda e scala comune subalterno 1 con ingresso su soggiorno dotato di balcone con affaccio sulla stessa via; un disimpegno sul lato Nord collega il bagno e la cucina. Su un piccolo disimpegno adiacente al soggiorno si intesta la partenza della scala a chiocciola che conduce al piano superiore mansardato dove si trovano due ulteriori locali, adibiti a zona notte con camere da letto. **Si precisa che nelle planimetrie di progetto l'attuale locale cucina era destinato a camera da letto e la zona cottura era prevista nel soggiorno di ingresso.**

Nel complesso l'immobile si trova in normali condizioni manutentive ma si segnala l'evidente stato di degrado delle tinteggiature e degli intonaci delle pareti perimetrali in corrispondenza delle finestre e dei classici ponti termici tra solai e pareti, punti nei quali si sono formati estesi segni di umidità dovuti a condensa interna, soprattutto al piano mansardato nella soletta di copertura in c.a..

- Fabbricato:

Il fabbricato è realizzato in struttura tradizionale in travi e pilastri in c.a. con tamponamenti di facciata in laterizio, struttura della copertura in c.a. e sovrastante manto in coppi tradizionali; fondazioni contro terra in c.a. e platea. Pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore beige chiaro, discese e pluviali per la raccolta delle acque meteoriche in lamiera - integre;

- Appartamento 1P - 2P

Accesso al vano scala comune tramite serramento vetrato in alluminio colore bianco, accesso all'appartamento al 1P tramite portoncino blindato con pannellature in legno colore marrone.

L'unità immobiliare presenta internamente identica pavimentazione in ceramica colore beige/rosa ad eccezione del servizio igienico che presenta colore azzurro; la zona cottura presenta rivestimento parietale in ceramica colore bianco mentre il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, presenta rivestimento murale in colore azzurro.

Il soggiorno e il disimpegno al 1P presentano pareti intonacate e tinteggiate in colore beige, cucina in colore bianco, plafoni di tutti i locali in colore bianco; al 2P mansardato il primo locale è tinteggiato in colore bianco il locale 2 in colore rosa.

L'immobile è dotato di serramenti esterni in legno con doppi vetri, persiane esterne in legno colore marrone e

zanzariere; si segnala la presenza di numerose formazioni di muffe da condensa interna in corrispondenza degli imbotti delle finestre e in corrispondenza dei ponti termici. Le porte interne sono in legno tamburato colore marrone.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria ACS di tipo autonomo con caldaia installata in apposito vano sul balcone.

- **Autorimessa PT:**

Parte di un piccolo fabbricato in linea con accesso tramite porta basculante in lamiera colore marrone dalla via Deledda presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco - normali condizioni.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 31/10/2025):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione
1P	Soggiorno	21.70	Ovest
1P	Disimpegno scala	4.80	Nessuna
1P	Disimpegno	2.20	Nessuna
1P	Cucina	13.50	Nord
1P	Bagno	5.50	Nord

Le superfici:

Superficie netta calpestabile appartamento 1P

- Superficie lorda 1P:	mq	62.00	x	100%	mq	62.00
- Superficie balcone 1P:	mq	11.00	x	30%	Mq	3.30
- Superficie lorda 2P esclusa scala:	mq	46.00	x	50%	mq	23.00
- Autorimessa:	mq	17.00	x	50%	mq	8.50
Superficie Commerciale complessiva (ARR.)	mq					97.00

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

TIPOLOGIE

Immobile: appartamento in palazzina di 3 piani f.t. posta al 1P collegata al 2P mansardato composta da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina e servizio igienico al 1P e dotata di ulteriori 2 vani accessori al sovrastante piano sottotetto mansardato; completa il compendio il box autorimessa edificato in corpo staccato con accesso dalla via Deledda;

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fabbricato Residenziale

Fondazioni: struttura di fondazione in c.a. – integra;
Solai: solai in latero cemento con getto di completamento – integro;
Strutture verticali: tamponamenti esterni in laterizio – integri.
Copertura: struttura in c.a., copertura a falde inclinate, manto sovrastante in coppi tradizionali, gronde e pluviali esterni in lamiera – integro;
Pareti esterne: intonaco per esterni e tinteggiature colore beige – integri;
Accesso da strada: accesso al corsello comune dalla via Deledda al civico 19;

INTERNI

Pavimenti - rivestimenti: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige/rosa per i locali abitativi, per il servizio igienico pavimentazione in piastrelle di ceramica colore azzurro e rivestimento murale in colore blu – normali condizioni;

Finiture interne: Pareti intonacate e tinteggiate in diversi colori - scarso stato manutentivo a causa di condensa interna con formazione di numerose muffe in corrispondenza dei ponti termici e sul soffitto del 2P - scarso stato manutentivo;

Serramenti esterni: finestre in legno con doppi vetri, zanzariere, persiane esterne in legno – scarse condizioni;

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

- **Autorimessa:**

Serramenti esterni: porta basculante in lamiera colore marrone - normali condizioni;

Pavimenti - rivestimenti: battuto in cemento - normali condizioni;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

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

- Idrico:** reperite in sede di accesso agli atti depositate presso l'ufficio tecnico in fase di richiesta di agibilità redatte dalla ditta Bertani Lino in data 01/09/2005;
sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante, dichiarazioni di conformità reperite in sede di accesso agli atti depositate presso l'ufficio tecnico in fase di richiesta di agibilità redatte dalla ditta MPA in data 20/12/2005;
- Gas:** presente in cucina, allaccio alla rete comunale – funzionante, dichiarazioni di conformità reperite in sede di accesso agli atti depositate presso l'ufficio tecnico in fase di richiesta di agibilità redatte dalla ditta MPA in data 20/12/2005;
- Telefonico:** presente – funzionante;
- Citofonico:** presente – funzionante il campanello, NON funzionante il collegamento voce;
- Termico:** impianto termico per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo tramite caldaia installata nel balcone al 1P – funzionante, libretto di impianto non presente al momento del sopralluogo;
- Climatizzazione:** sono presenti ventilconvettori a servizio del 1P - non verificabile;
- Satellitare:** presente DDT per la ricezione dei canali televisivi;

CONSISTENZA

Il sottoscritto effettuava visura catastale e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Superfici ragguagliate:

<u>Superficie netta calpestabile appartamento 1P</u>				<u>mq</u>	<u>53.30</u>
-	Superficie lorda 1P:	mq	62.00 x 100%	mq	62.00
-	Superficie balcone 1P:	mq	11.00 x 30%	Mq	3.30
-	Superficie lorda 2P esclusa scala:	mq	46.00 x 50%	mq	23.00
-	Autorimessa:	mq	17.00 x 50%	mq	8.50
Superficie Commerciale complessiva (ARR.)				mq	97.00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

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

- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

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

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

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 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):

- 770,00 €/mq – 870,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- 690,00 €/mq – 785,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- Valore medio – 958,15 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;

Si ritiene opportuno tuttavia effettuare alcune considerazioni in riferimento allo stato dei luoghi e allo stato manutentivo dell'immobile: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza interna utile dei locali mansardati che non corrisponde a quella necessaria per considerare i locali abitabili ma solo "accessori", cosa che già incide sulla valutazione complessiva dell'immobile in quanto, appunto, considerati al 50% di superficie come da DPR 138; l'appartamento al 1P, sebbene la distribuzione interna sia conforme alle pratiche edilizie, non rispetta il corretto utilizzo dei locali. Inoltre sono stati riscontrati numerosi problemi di condensa interna dovuti principalmente a carenze strutturali sotto il punto di vista termico, fatto che rende necessario un intervento di pulizia e ritinteggiatura generale con eliminazione delle muffe con prodotti specifici.

Si ritiene congruo individuare quale più opportuno valore unitario quello indicato dalla più autorevole fonte dell'Agenzia delle Entrate nel suo valore minimo pari a:

Valore unitario = 770,00 €/mq (settecento settanta /00 euro)

Valore dei fabbricati LIBERI = 74.690,00 € (settanta quattromila seicento novanta / 00 €)

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 € -11.203,50

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
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Aggiornamento catastale:	€	0.00
IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>63.486,50</u>
Arrotondamento	€	<u>63.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 63.500,00

(sessantatremila cinquecento /00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni pregiudizievoli
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione



Marco Costa

Montebello della Battaglia, lì 17/11/2025

In fede

(Arch. Marco Costa)

