

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. 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. 63 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

ISEO SPV S.R.L.

(Avv. Marco Ferraro)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN FERRERA ERBOGNONE (PV), CORSO REPUBBLICA 80

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 (2 f.t.) oltre box autorimessa pertinenziale sita al PT facente parte di un fabbricato pluripiano di tre piani f.t. con accesso sia dalla strada pubblica Corso Repubblica al civico 80 sia dal cortile comune posto a Nord rispetto all'ingresso da strada, più precisamente:
 - Appartamento sito al 1P con accesso dal vano scala condominiale composto da ingresso, cucina, due camere da letto una delle quali con balcone sul lato Nord e servizio igienico;
 - Box autorimessa con accesso dal cortile comune.

Nel complesso sia l'appartamento sia l'autorimessa si trovano in buone condizioni manutentive in quanto oggetto di una recente ristrutturazione.

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Il soggetto debitore ha contratto matrimonio il giorno 29/07/2006.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Sannazzaro de' Burgondi in data 15/03/2023 i coniugi di cui al matrimonio si sono separati.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di SANNAZARO DE' BURGONDI, in data 30-05-2024, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 29 parte 2 serie C anno 2024, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 31 parte 2 serie C anno 2024, è stato sciolto il matrimonio controscritto.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta LIBERO da oggetti e vuoto.

- SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione a nome del soggetto debitore registrato a Mortara il 26/05/2011 con durata dal 01/06/2011 fino al 31/05/2015 con proroga fino al 31/05/2019, contratto numero 001510 SERIE: 3 - IDENTIFICATIVO TELEMATICO: TNY11L001510000TK.

Alla data del sopralluogo il contratto risulta scaduto e l'immobile è libero da oggetti e arredi.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2011 - Registro Particolare 306 Registro Generale 1530

Pubblico ufficiale LIGORI LUIGI Repertorio 190299/15355 del 01/02/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- A favore: BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 03910420961 Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIA DELLA MOSCOVA N. 33;
- Contro: OMISSIS;

L'ipoteca ricade correttamente sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 6 mappale 1308 subalterno 8 (appartamento) e foglio 6 mappale 1377 subalterno 1 (autorimessa) per un capitale di € 96.000,00 tasso interesse 2,8% a fronte di un totale di € 192.000,00, durata 17 anni.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2024 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 1713

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 515 del 23/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: ISEO SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05045600268
- Contro: OMISSIS;

L'ipoteca ricade correttamente sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 6 mappale 1308 subalterno 8 (appartamento) e foglio 6 mappale 1377 subalterno 1 (autorimessa).

- 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 = 57.400,00 € (cinquanta settemila quattrocento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, € -8.610,00

per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione edilizia (oneri prof.li e 1.500,00), sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e aggiornamento catastale (€ 800,00):		- 3.300,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>45.490,00</u>
Arrotondamento	€	<u>45.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 45.500,00

(quarantacinquemila 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 in data 09/03/2024 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Ferrera Erbognone Corso Repubblica 80. 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 Ferrera Erbognone – 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 18/06/2024 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici tramite accesso forzoso congiunto con il Custode Giudiziario.

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. con annessa autorimessa al 1PS facenti parte del dominio sito in Corso Repubblica 80 sito nel Comune di Ferrera Erbognone Lomellina, più precisamente:

- Appartamento al 1P (2° f.t.) costituito da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico oltre terrazzo;
- Box autorimessa pertinenziale (come indicato sull'atto di compravendita) posta al PT con accesso dal cortile comune.

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 Ferrera Erbognone:

- Appartamento: Comune di Ferrera Erbognone, Foglio 6, Mappale n° 1308, subalterno 8, Corso della Repubblica, piano T, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 69 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita Catastale € 99,16. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'attuale identificazione catastale dell'appartamento deriva dalla variazione del precedente immobile censito al foglio 16 mappale 128 subalterno 8 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/10/2006 Pratica n. PV0193719 in atti dal 26/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 70535.5/2006);

- Autorimessa: Comune di Ferrera Erbognone, Foglio 16, Mappale n° 1377, subalterno 1, Corso della Repubblica, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 15 mq, Rendita Catastale € 28,66. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'attuale identificazione catastale dell'appartamento deriva dalla variazione del precedente immobile censito al foglio 16 mappale 129 subalterno 1 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/09/2007 Pratica n. PV0358958 in atti dal 10/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 32767.1/2007).

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 01/02/2011 a rogito Notaio Luigi Ligori Rep. 190298/15354 trascritto il 16/02/2011 ai n. 1529/974 da potere di OMISSIS;

Precedenti Proprietari:

- Il signor OMISSIS divenne proprietario degli immobili in virtù di atto di compravendita del 22/10/1992 a rogito Notaio Mantica Gian Rocco Rep. 27309/7929 trascritto il 18/11/1992 ai n. 8724/6337 da potere di OMISSIS.

COERENZE

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

catastali:

- Appartamento 1P - Foglio 6, Mappale n° 1308, subalterno 8:

Nord: vuoto su cortile comune mappale 1308;

Est: in parte vuoto su fabbricato autorimesse mappale 1377 in parte altra proprietà mappale 1378;

Sud: vuoto su strada pubblica Corso Repubblica;

Ovest: vano scala condominiale, appartamento altra proprietà;

- Autorimessa PT - Foglio 6 Mappale n° 1377, subalterno 1:

Nord: cortile comune mappale 1308;

Est: altra proprietà mappale 1688;

Sud: altra proprietà mappale 1378;

Ovest: autorimessa altra proprietà;

CONDIZIONI

Buono stato manutentivo.

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta LIBERO da oggetti e vuoto.

SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione a nome del soggetto debitore registrato a Mortara il 26/05/2011 con durata dal 01/06/2011 fino al 31/05/2015 con proroga fino al 31/05/2019, contratto numero 001510 SERIE: 3 - IDENTIFICATIVO TELEMATICO: TNY11L001510000TK.

Alla data del sopralluogo il contratto risulta scaduto e l'immobile è libero da oggetti e arredi.

DIVISIBILITÀ

I beni risultano non divisibili. L'autorimessa, come indicato sull'atto di compravendita, è pertinenza dell'appartamento.

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 16/02/2011 - Registro Particolare 306 Registro Generale 1530
Pubblico ufficiale LIGORI LUIGI Repertorio 190299/15355 del 01/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore: BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 03910420961 Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIA DELLA MOSCOVA N. 33;
- Contro: OMISSIS;
L'ipoteca ricade correttamente sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 6 mappale 1308 subalterno 8 (appartamento) e foglio 6 mappale 1377 subalterno 1 (autorimessa) per un capitale di € 96.000,00 tasso interesse 2,8% a fronte di un totale di € 192.000,00, durata 17 anni.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2024 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 1713
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 515 del 23/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: ISEO SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05045600268
- Contro: OMISSIS;
L'ipoteca ricade correttamente sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 6 mappale 1308 subalterno 8 (appartamento) e foglio 6 mappale 1377 subalterno 1 (autorimessa).

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrera Erbognone, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali identificati al Foglio 6 Mappali 1308 e 1377 risultano identificati come segue:

- Area Residenziale di tutela centro storico
- Art. 41 delle NTA del Piano delle Regole

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrera Erbognone effettuato in data **15/06/2024** è stato possibile verificare che il fabbricato in cui è sito l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1967 e che successivamente è stata presentata la seguente pratica edilizia:

Concessione Edilizia in data 23 settembre 1989 n. 6 di P.E. - n. 3/1989 di P.T. - n. 23/65 di Prot;

Regolarità edilizia e urbanistica:

NO

Lo stato dei luoghi non corrisponde con le planimetrie della suindicata pratica edilizia, più precisamente si rileva una diversa distribuzione interna in corrispondenza del disimpegno che distribuisce gli spazi sulle camere da letto.

La regolarizzazione è possibile tramite una SCIA in sanatoria al fine di indicare correttamente la distribuzione interna.

Regolarità catastale:

NO

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate Territorio.

La regolarizzazione è possibile tramite un aggiornamento catastale a seguito della suindicata pratica in sanatoria.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

Secondo quanto riferito da alcuni altri condomini fino a qualche tempo fa il fabbricato era dotato di un amministratore di condominio che, purtroppo, è venuto a mancare alcuni anni or sono. Alla data del sopralluogo i condomini non hanno ancora provveduto a nominare un successore e pertanto sono sprovvisti di amministrazione condominiale. Non è stato pertanto possibile verificare eventuali insoluti nel biennio in corso anche perché i condomini si autogestiscono.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 6 particella 1308 subalterno 8 è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata nell'unità residenziale.

Sul sito del Catasto Energetico CEER si riscontra la presenza della seguente documentazione:

Codice identificativo APE 1806200000411 Registrato il 28/01/2011 **Valido fino al 28/01/2021**

Note: **APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER**

Indirizzo dell'edificio CORSO DELLA REPUBBLICA, 80

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è composto da un appartamento al 1° parte di un condominio di 3 piani f.t. oltre box autorimessa al PT.

L'accesso al condominio avviene sia dalla strada pubblica tramite androne condominiale che conduce al vano scala sia da un ulteriore accesso dal cortile comune sul lato opposto.

Fabbricato e parti comuni:

Le fondazioni e le strutture portanti verticali sono in materiale lapideo e mattoni, i solai in calcestruzzo e laterizio, copertura a falde in laterocemento con manto in tegole, murature di tamponamento esterne in laterizio e rivestimento esterno con intonaco e tinteggiatura colore bianco.

Appartamento 1P - Foglio 6, Mappale n° 1308, subalterno 8:

L'unità immobiliare presenta identiche finiture in tutti i locali con piastrelle di ceramica 30 x 30 cm di colore beige; la zona cottura presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore grigio chiaro mentre quelle del servizio igienico, dotato di vaso, lavabo, bidet e vasca, sono in colore grigio azzurro. I locali sono tinteggiati in colore bianco.

L'ingresso è dotato di portoncino in legno; i serramenti esterni sono in legno dotati di doppi vetri, persiane esterne in legno e zanzariere. Le porte interne sono di tipo a battente in legno tamburato.

Sul lato Nord è presente un terrazzo accessibile dalla camera da letto 2.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia installata in cucina con caldaia marca BAXI: in sede di sopralluogo è stato possibile reperire il libretto di impianto.

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

Autorimessa PT - Foglio 6, Mappale n° 1377, subalterno 11:

L'autorimessa, accessibile tramite serranda basculante in lamiera dal cortile comune, presenta pavimentazione in cemento lisciato, pareti e plafoni con intonaco ma privi di tinteggiatura.

Nel complesso l'autorimessa si trova in normali condizioni manutentive ad eccezione della porta basculante che necessita di un intervento di ritinteggiatura.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 18/06/2024):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
1P	Disimpegno	22.70	Nessuna	Buone
1P	Cucina	12.30	Sud	Buone
1P	Camera 1	6.80	Sud	Buone
1P	Camera 2	13.80	Nord	Buone
1P	Bagno	9.20	Nord	Buone

Altezza locali appartamento: m 2.70

Altezza autorimessa: m 2.40

Le superfici:

Superficie netta calpestabile appartamento

- Superficie lorda appartamento:	mq	71.80	x	100%	mq	71.80
- Superficie terrazzo:	mq	7.30	x	30%	mq	2.19
- Superficie lorda autorimessa:	mq	16.00	x	50%	mq	8.00
Superficie Commerciale complessiva					mq	81.99
	Arr.	mq				82,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI EN 15733/2011 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

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: 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, in parte tinteggiature colore beige – scarse condizioni;

INTERNI

- Appartamento:

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

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

Serramenti esterni: serramenti esterni in legno colore marrone con doppi vetri, tapparelle esterne in PVC e zanzariere - buone condizioni;

Pavimenti - rivestimenti: Piastrelle in ceramica formato 33x33 in tutti i locali colore beige chiaro, rivestimento parietale per la cucina in piastrelle di ceramica formato 10x10 colore



bianco, rivestimento del bagno, dotato di lavabo, vaso e vasca in piastrelle di ceramica colore bianco – buone condizioni;

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

Finiture interne: Pareti e plafoni intonacati e tinteggiati - buone condizioni;

- Autorimessa PT

Porta di ingresso: portone basculante in lamiera – scarse condizioni;

Pavimenti: Pavimentazione in ceramica - 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;

Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – non verificabile;

Gas: presente in cucina, allaccio alla rete comunale, contatore Gas posizionato in apposito vano all'ingresso del complesso immobiliare – non verificabile;

Telefonico: presente – non verificabile;

Citofonico: presente citofono – non verificabile;

Termico: impianto termico per la produzione di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale marca BAXI – non verificabile, libretto di impianto presente;

Climatizzazione: assente;

Satellitare: presente DDT– 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 2.70

Altezza autorimessa: m 2.40



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



Superficie netta calpestabile appartamento

- Superficie lorda appartamento:

- Superficie terrazzo:

- Superficie lorda autorimessa:

Superficie Commerciale complessiva

mq 59,40

mq 71.80 x 100% mq 71.80

mq 7.30 x 30% mq 2.19

mq 16.00 x 50% mq 8.00

mq 81.99

Arr. mq **82,00****VALUTAZIONE****FONTI D'INFORMAZIONE**

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Ferrera Erbognone.
- 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 2023;
- 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. 720,00 €/mq – 820,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- b. 679,00 €/mq – 774,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- c. Valore medio – 740,00/760,00 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 744,00 €/mq, arrotondato in cifra tonda pari a:

Valore unitario = 700,00 €/mq (settecento /00 euro)

L'arrotondamento deriva principalmente dal contesto in cui è inserita l'unità residenziale e per le caratteristiche della zona proprie di Ferrera, piccolo centro abitato dotato dei servizi essenziali; per

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

Valore dei fabbricati = 57.400,00 € (cinquanta settemila quattrocento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

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

€ -8.610,00

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

Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:

€ 0.00

Spese per regolarizzazione edilizia (oneri prof.li e 1.500,00), sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e aggiornamento catastale (€ 800,00):

- 3.300,00

- IMMOBILE LIBERO

€

Valore del lotto meno decurtazioni:

€ 45.490,00

Arrotondamento

€ **45.500,00**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 45.500,00

(quarantacinquemila 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
- J. Oneri e gravami condominiali

Montebello della Battaglia, lì 27/06/2024



In fede

(Arch. Marco Costa)