

## 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. 108 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

**VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

**IN TRAVACÒ SICCOMARIO (PV), VIA ORESTE COLOMBI 9**



## **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 piano rialzato oltre autorimessa al piano seminterrato facenti parte del condominio "Orchidea" sito in via Oreste Colombi civico 9, più precisamente:

- Appartamento al PT rialzato (1° f.t.) costituito da ingresso su soggiorno cucina, disimpegno, servizio igienico e camera da letto; completano l'immobile un piccolo terrazzino posto in fregio al soggiorno cucina e un ulteriore terrazzo con accesso dalla camera da letto;
- Locale cantina posto al piano seminterrato accessibile dall'androne condominiale;

L'accesso al complesso immobiliare avviene sul lato Sud Est dalla via Colombi ed è presente un ulteriore accesso pedonale al cortile condominiale posto sul lato opposto dalla via Leonardo Da Vinci.

*Nel complesso sia l'appartamento sia la cantina si trovano in discrete condizioni manutentive.*

### - REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Il soggetto debitore è

### - CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

### - STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto debitore.

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

### - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2010 - Registro Particolare 454 Registro Generale 1897

Pubblico ufficiale SANTAMARIA MARIA LUISA Repertorio 11141/4900 del 24/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- A favore:



R.G.E. 108 / 2024

- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 4 mappale 324 subalterno 4 per un Capitale di € 75.000,00 Tasso interesse annuo 2% oltre Spese pari a € 37.500,00 a fronte di un Totale di € 112.500,00, Durata 20 anni;*
  
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 - Registro Particolare 2841 Registro Generale 3658  
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1031 del 04/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  
- A favore:
  
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade correttamente ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. di Travacò Siccomario al foglio 4 mappale 324 subalterno 4 (appartamento oltre cantina).*

- 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 = 66.000,00 € (sessantaseimila / 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:*

	€	-9.900,00
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
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<b><u>56.100,00</u></b>



R.G.E. 108/2024

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 56.100,00**

**(cinquantaseimila cento/100 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 07/12/2023 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Travacò Siccomario via Oreste Colombi 9.

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 Travacò Siccomario – 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 01/10/2024 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.**

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento ad uso abitazione al PT rialzato (1 f.t.) inserito in un fabbricato pluripiano di 2 piani f.t. con annessa cantina al 1PS facenti parte del condominio "Orchidea" sito in via Oreste Colombi 9 nel Comune di Travacò Siccomario, più precisamente:

- Appartamento PT rialzato costituito da ingresso su soggiorno cottura, disimpegno, camera da letto e servizio igienico; l'appartamento è dotato di un balconcino sul lato soggiorno cucina e un ulteriore terrazzo con accesso dalla camera da letto;
- Locale cantina al 1PS con accesso dall'androne condominiale;

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla via Colombi al civico 9 ed è presente un ulteriore accesso pedonale dalla retrostante via Da Vinci; nel complesso l'immobile è in discrete condizioni manutentive.



## **QUOTA DI PROPRIETÀ**

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- Appartamento e cantina: Comune di Travacò Siccomario, Foglio 4 Mappale n° 324, subalterno 4, Via Oreste Colombi 9, piano S1 - 1, Categoria A/3 Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 56 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 48 mq, Rendita Catastale € 224,66 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2024 Pratica n. PV0033037 in atti dal 09/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33037.1/2024);

*L'attuale identificazione catastale deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987; nel corso degli anni l'immobile ha sempre mantenuto la propria identificazione catastale.*

*Si rileva: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1985 in atti dal 30/08/1990 (n. 51/1985).*

## **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 25/02/2003 a rogito Notaio Maria Luisa Santamaria rep. 6862 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 28/02/2003 ai n. 2267/1638 da potere di OMISSIS;

### Precedenti Proprietari:

- Il signor OMISSIS divenne proprietario dell'immobile in virtù di atto di donazione del 16/07/1994 a rogito Notaio Rosario Di Giorgi rep. 158624/22667 trascritto all'Agenzia delle Entrate il 29/07/1994 ai n. 5624/4004 con il quale la signora OMISSIS ha donato OMISSIS la propria quota di 3/4 dell'immobile, diventando pertanto proprietario per la quota intera;
- La signora OMISSIS e il signor OMISSIS divennero proprietari dell'immobile per la quota di 3 e //4 ciascuno in morte ) sig. OMISSIS deceduto il , denuncia di successione registrata a Vigevano il 06/07/1994 al n. 21 vol. 278 trascritta il 28/04/1994 ai n. 3141/2381.

Si rileva accettazione tacita di eredità con atto Notaio Maria Luisa Santamaria rep. 6862 (vendita da OMISSIS).



## **COERENZE**

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

- Appartamento - Foglio 4, Mappale n° 324, subalterno 4:  
Nord: appartamento altra proprietà;  
Est: cortile comune accesso da via Colombi;  
Sud: vano scala condominiale, appartamento altra proprietà;  
Ovest: cortile comune poi via Da Vinci;
- Cantina 1PS - Foglio 4, Mappale n° 324, subalterno 4:  
Nord: corridoio condominiale;  
Est: cantina altra proprietà;  
Sud: terrapieno su cortile comune;  
Ovest: cantina altra proprietà.

## **CONDIZIONI**

Discreto stato manutentivo.

## **STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA**

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto debitore.

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

## **DIVISIBILITÀ**

I beni risultano non divisibili: la cantina appartiene alla scheda catastale dell'appartamento ed è pertinenziale.

## **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 04/03/2010 - Registro Particolare 454 Registro Generale 1897



## R.G.E. 108 / 2024

Pubblico ufficiale SANTAMARIA MARIA LUISA Repertorio 11141/4900 del 24/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- A favore: F
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 4 mappale 324 subalterno 4 per un Capitale di € 75.000,00 Tasso interesse annuo 2% oltre Spese pari a € 37.500,00 a fronte di un Totale di € 112.500,00, Durata 20 anni;*
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 - Registro Particolare 2841 Registro Generale 3658  
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1031 del 04/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore:
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade correttamente ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. di Travacò Siccomario al foglio 4 mappale 324 subalterno 4 (appartamento oltre cantina).*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travacò Siccomario, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali identificati al Foglio 4 Mappale 324 risultano identificati come segue:

- AREA RESIDENZIALE ESISTENTE
- ARTICOLO 38 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 14/07/1983 N. 716 - P.E. 17
- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 12/09/1984 N. 996 - P.E. 17
- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 14/03/1985 N. 92 - P.E. 2

Regolarità edilizia e urbanistica:

SI

Regolarità catastale:

SI



## **ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI**

L'amministratore pro tempore del Condominio "Orchidea", facente capo allo studio Piscina SaS, ha comunicato in data odierna 07/10/2024 che il soggetto debitore ha insoluti per un totale di € 1.100,00 riferito alla gestione ordinaria anno 2024.

Secondo quanto riferito NON "ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie ancora da eseguire". Millesimi di proprietà come da tabelle condominiali per appartamento e cantina subalterno 4: 98 millesimi.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 4 particella 324 subalterno 4 è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata nel soggiorno cucina dell'immobile.

Sul sito del Catasto Energetico CEER NON si riscontra presenza di APE.

NOTA: in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento ACS in quanto l'immobile è privo di fornitura Gas e luce.

## **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Il cespite oggetto di E.I. è composto da un appartamento al 1P rialzato parte di un condominio di 2 piani f.t. oltre cantina al 1PS, tutte unità immobiliari parte del condominio "Orchidea". L'accesso al condominio avviene dalla strada pubblica via Oreste Colombi al civico 9 ed è presente un ulteriore accesso pedonale dalla retrostante via Da Vinci.

Dall'androne condominiale si accede all'appartamento posto sul lato Sud Est. La cantina al 1PS è collegata dalla rampa carrabile che conduce al cortile comune.

### **- Fabbricato e parti comuni:**

Le fondazioni e le strutture portanti verticali sono in cemento armato, i solai in calcestruzzo e laterizio, copertura a falde in laterocemento con manto in tegole, murature di tamponamento esterne in laterizio e rivestimento esterno con intonaco e tinteggiatura colore beige chiaro.

### **- Appartamento 1P rialzato - Foglio 4, Mappale n° 324, subalterno 4:**

L'unità immobiliare presenta identiche finiture di soggiorno cucina con listelli in legno colore beige chiaro, colore scuro per la camera da letto, disimpegno e servizio igienico con pavimentazione in piastrelle di ceramica colore marrone scuro; rivestimento della parete in cucina in piastrelle di ceramica colore beige, rivestimento del bagno dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, in piastrelle di ceramica colore rosa chiaro.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato con pannellatura in legno di vecchia fattura; i serramenti esterni sono in legno dotati di doppi vetri, persiane esterne in legno. Le porte interne sono di tipo a battente in legno tamburato. Sul lato Sud Est è presente un piccolo balconcino con affaccio sulla via Colombi mentre in fregio alla camera da letto è presente un ampio terrazzo dotato di pavimentazione in piastrelle di



## R.G.E. 108 / 2024

cemento.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in colore rosa e ocra, i plafoni tutti in colore bianco.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia installata in cucina: in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto di impianto e il soggetto debitore ha dichiarato di non avere fornitura di luce e gas.

- Cantina - Foglio 4, Mappale n° 324, subalterno 4:

La cantina è pavimentata in piastrelle in ceramica colore beige, pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco; la porta di ingresso è in lamiera.

Nel complesso, anche se di piccole dimensioni e con finiture dell'epoca di costruzione, l'immobile residenziale e la cantina sono in discreto stato manutentivo.

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

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
1P r.	Soggiorno cucina	17.40	Sud Est	Discrete
1P	Disimpegno	2.90	Nessuna	Discrete
1P	Camera	12.50	Sud Ovest	Discrete
1P	Bagno	4.80	Sud Ovest	Discrete

Altezza locali appartamento: m 2.70

Altezza cantina: m 2.40

Le superfici:

<u>Superficie netta calpestabile appartamento</u>				<i>mq</i>	<b>37,60</b>
- Superficie lorda appartamento:	mq	44.00	x	100%	mq 44.00
- Superficie aree esterne:	mq	25,80	x	30%	mq 7,75
- Superficie lorda cantina:	mq	6.00	x	50%	mq 3.00
Superficie Commerciale complessiva				mq	54.74
				Arr. mq	<b>55,00</b>

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**

<i>Fondazioni:</i>	fondazioni in cls – integre.
<i>Solai:</i>	solai latero cementizi con getto di completamento - integri;
<i>Strutture verticali:</i>	struttura in travi e pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio – integre.
<i>Copertura:</i>	a falde inclinate, struttura in c.a., manto di copertura in coppi; gronde e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone - integri;
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento intonaco per esterni, in parte tinteggiate colore beige – normali condizioni;

**INTERNI**

- **Appartamento:**

<i>Portoncino d'ingresso:</i>	portoncino blindato divvecchia fattura con pannellature in legno colore marrone – normali condizioni;
<i>Porte interne:</i>	porte interne in legno colore marrone - normali condizioni;
<i>Serramenti esterni:</i>	serramenti esterni in legno colore marrone con doppi vetri, persiane esterne in legno - normali condizioni;
<i>Pavimenti - riv.ti:</i>	Pavimentazione del soggiorno cucina in legno colore beige chiaro e legno marrone per la camera da letto, pavimentazione in piastrelle di ceramica colore marrone scuro per disimpegno e bagno; rivestimento del servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia in piastrelle di ceramica colore rosa; rivestimento della zona cottura in ceramica colore chiaro - normali condizioni;
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati – integri;
<i>Finiture interne:</i>	Pareti tinteggiate in colore rosa e ocra chiaro, plafoni in colore bianco - buone condizioni;

- **Cantina 1PS**

<i>Porta di ingresso:</i>	porta in alluminio - buone condizioni;
<i>Pavimenti:</i>	Pavimentazione in ceramica - buone condizioni;
<i>Finiture interne:</i>	intonaci e tinteggiate colore bianco - buone condizioni;



**CARATTERISTICHE IMPIANTI**

- Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL – non verificabile in quanto privo di fornitura;
- Idrico:* sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante;
- Gas:* presente in cucina, allaccio alla rete comunale, contatore Gas posizionato in apposito vano all'ingresso del complesso immobiliare – non verificabile in quanto privo di fornitura;
- Telefonico:* presente – funzionante;
- Citofonico:* presente videocitofono – funzionante;
- Termico:* impianto termico per la produzione di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale – non verificabile in quanto privo di fornitura;
- Climatizzazione:* assente;
- Satellitare:* presente DDT condominiale per la ricezione dei canali televisivi – funzionante;

Note: in sede di accesso agli atti e durante il sopralluogo NON sono state reperite le dichiarazioni di conformità e il libretto di impianto.

**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 cantina: m 2.40

Le superfici:

- <i>Superficie lorda appartamento:</i>	mq	44.00	x	100%	mq	44.00
- <i>Superficie aree esterne:</i>	mq	25,80	x	30%	mq	7,75
- <i>Superficie lorda cantina:</i>	mq	6.00	x	50%	mq	3.00
Superficie Commerciale complessiva					mq	54.74
					Arr. mq	<b>55,00</b>

**VALUTAZIONE**

**FONTI D'INFORMAZIONE**

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.



## R.G.E. 108/2024

- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Travacò Siccomario.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://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 2023;
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

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

- 940,00 €/mq – 1.100,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- 906,00 €/mq – 1.076,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- Valore medio – 1.496,50 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 1.251,00 €/mq, arrotondato in cifra tonda pari a:

**Valore unitario = 1.250,00 €/mq (mille duecentocinquanta/00 euro)**

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

**Valore dei fabbricati = 66.000,00 € (sessantaseimila / 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:*

	€	-9.900,00
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



R.G.E. 108/2024

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
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>56.100,00</u>

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 56.100,00**

**(cinquantaseimila cento/100 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, li 06/10/2024

In fede

(Arch. Marco Costa)

