

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. 523 / 2017 R.G.ES.

creditore procedente



UNICREDIT SPA
(Avv. Chiara Eugenia Orlandi)

contro

--- OMISSIS ---

Giudice dell'Esecuzione Dott. Codega Antonio Maria

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
IN CASSOLNOVO (PV), VIA LAVATELLI 13 (ANGOLO VIA CAVOUR)

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- **QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- --- OMISSIS ---, Proprietà per 1/2;
- --- OMISSIS ---, Proprietà per 1/2;

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

I soggetti esegutati alla data di compravendita del 24/09/2007 risultavano coniugati in regime di comunione dei beni; gli stessi hanno contratto matrimonio nel Comune di Vigevano in data 23/07/2005; con provvedimento del Tribunale di Pavia R.G. N. 7107/2015 in data 22/02/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Dalle risultanze del verbale di separazione con figli minori del Tribunale di Pavia al punto 5 i coniugi hanno *“prestato reciprocamente il proprio consenso sia alla messa in vendita della casa coniugale sita in Cassolnovo via Lavatelli, previo accordo con Unicredit Spa in relazione al contratto di mutuo cointestato tra i coniugi, contratto per l'acquisto dell'immobile, e sia per concederla in locazione. Le parti concordano altresì che l'eventuale canone di locazione sarà corrisposto integralmente alla signora --- OMISSIS ---, la quale compenserà pro quota tale somma con quanto prelevato alla medesima a seguito di pignoramento presso terzi eseguito dal condominio Glacizia per il recupero delle spese condominiali nonché per il pagamento delle eventuali spese condominiali maturande”*.

Dalle ispezioni non risulta trascrizione del verbale di separazione del Tribunale di pavia.

- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2007 - Registro Particolare 3128 Registro Generale 12573

Pubblico ufficiale RIZZI FRANCESCO Repertorio 10168/5735 del 24/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: UNICREDIT BANCA S.P.A., Sede BOLOGNA (BO), c.f. 12931320159, Domicilio ipotecario eletto VIGEVANO CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 39;

Contro: --- OMISSIS ---;

Note: L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione per complessivi € 150.000,00 a garanzia di un capitale di € 100.000,00, Tasso interesse annuo 6.25%, Durata 30 anni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2017 - Registro Particolare 3651 Registro Generale 5326

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4044 del 27/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



A favore: UNICREDIT S.P.A., Sede ROMA (RM), Codice fiscale 00348170101

Contro: --- OMISSIS ---;

Note: Il pignoramento ricade sui beni oggetto di esecuzione a garanzia della somma di € 113.725,65 oltre interessi e spese successive.

- STATO DI POSSESSO

LIBERO; occupato dalla debitrice e dalla figlia minorenni. Secondo le interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione registrati a nome degli esecutati per l'immobile oggetto di pignoramento.

- 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 = 70.380,00 €

(settantamila trecentottanta /00 euro)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

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:

immobile libero	€	- 10.557,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0
Spese aggiornamento catastale:	€	- 400,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	- 1.330,96
IMMOBILE LIBERO		
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	58.092,04
Arrotondamento	€	58.100,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 58.100,00

(cinquantotto mila cento /00 €)

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 via PEC in data 07/08/2017 dal G.E. Dott. Codega Antonio Maria per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Cassolnovo (PV), Via Lavatelli 13. Il sottoscritto il giorno 07/08/2017 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento telematico.

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 Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Cassolnovo – 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.

Il giorno 20/11/2017, previa comunicazione via Pec al creditore, è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici. In stessa data era presente l'esecutata --- OMISSIS --- che dichiarava di occupare l'immobile.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento ad uso abitazione, sito nel Comune di Cassolnovo (PV), Via Lavatelli 13, più precisamente:

- Appartamento al 4P (5°f.t.) composto da tre locali, cucina, corridoio e bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- --- OMISSIS ---, Proprietà per 1/2;
- --- OMISSIS ---, Proprietà per 1/2;



IDENDIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali C.F. del comune di Cassolnovo effettuate in data 08/08/2017:

- Comune di Cassolnovo (PV), Foglio 20, Mappale n° 2518, subalterno 31, Via Cavour 13, piano 4 – S1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale 80.00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 79.00 mq, Rendita Catastale € 255,65. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi l'unità immobiliare risulta:

- --- OMISSIS ---;
- --- OMISSIS ---;

A loro pervenuto in forza di atto di compravendita del 24/09/2007 a rogito notaio Francesco Rizzi rep. 10167/5734, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Vigevano il 01/10/2007 ai nr. 12571/7494;

A favore: soggetti precedentemente generalizzati per la quota di 1/2 ciascuno;

Oggetto: cespite oggetto di E.I.

Note: con l'atto di compravendita suindicato veniva accettata l'eredità da parte degli eredi I

..... accettazione trascritta a Vigevano il 01/10/2007 ai nn. 12572/7495.

Precedenti Proprietari:

Si evidenziano a seguire gli atti relativi al cespite oggetto di pignoramento e la cronistoria nel ventennio per i beni oggetto di perizia:

maggio 1998 al n. 23 volume 589, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 27 novembre 1999 ai n. 10309/6870, la proprietà dell'immobile è passata per eredità alla moglie I

nata a Cassolnovo il 3 settembre 1954, c.f.

COERENZE

- Appartamento foglio 20, Mappale n° 2518 subalterno 31 – 4P:

Nord: vano scala comune, altra proprietà; Est: altra proprietà e vuoto su Via Lavatelli; Sud: altra proprietà; Ovest: vuoto sul cortile comune.

- Cantina foglio 20, Mappale n° 2518 subalterno 31 – 1PS:

Nord: altra proprietà; Est: Via Lavatelli; Sud: altra proprietà; Ovest: corridoio comune.

CONDIZIONI

Discreto stato di manutenzione.

STATO OCCUPATIVO

LIBERO; occupato dalla debitrice e dalla figlia minorenni. Secondo le interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate **non** vi sono contratti di locazione registrati a nome degli esecutati per l'immobile oggetto di pignoramento.

DIVISIBILITÀ

I beni risultano non divisibili.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 17/11/2017 e 30/11/2017 con i Repertori aggiornati al 30/11/2017.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|---|---------|
| A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| C. Atti di asservimento urbanistico: | nessuna |
| D. Altre limitazioni d'uso: | nessuna |



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2007 - Registro Particolare 3128 Registro Generale 12573
Pubblico ufficiale RIZZI FRANCESCO Repertorio 10168/5735 del 24/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: UNICREDIT BANCA S.P.A., Sede BOLOGNA (BO), c.f. 12931320159, Domicilio ipotecario eletto VIGEVANO CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 39;
Contro: --- OMISSIS ---;
Note: L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione per complessivi € 150.000,00 a garanzia di un capitale di € 100.000,00, Tasso interesse annuo 6.25%, Durata 30 anni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2017 - Registro Particolare 3651 Registro Generale 5326
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4044 del 27/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: UNICREDIT S.P.A., Sede ROMA (RM), Codice fiscale 00348170101
Contro: --- OMISSIS ---;
Note: Il pignoramento ricade sui beni oggetto di esecuzione a garanzia della somma di € 113.725,65 oltre interessi e spese successive.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassolnovo, il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito in territorio del Comune di Cassolnovo frazione Molino del Conte, identificato al Catasto al Foglio 20 Mappale 2518 risulta identificato come segue:

Secondo la Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante parziale n.1 P.G.T. approvato con delibera C.C. n. 05 del 23/02/2016, pubblicata su BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 14 in data 06/04/2016:

- NAF – Nuclei di Antica Formazione
- PdR 02 - Normativa di Piano, dall'art. 22 al 28

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso il comune di Cassolnovo e dagli atti di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato in data successiva al 1° Settembre 1967. In seguito alle interrogazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassolnovo non risultano pratiche edilizie successive a tale data. In sede di sopralluogo è stato possibile verificare la conformità tra stato di fatto e le planimetrie catastali, ad



eccezione della presenza di un elemento strutturale non indicato che necessita esclusivamente di un aggiornamento catastale.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

Secondo quanto dichiarato dall'amministrazione condominiale del "Condominio Glacizia" facente capo allo studio tecnico Cordone Laura con sede in Via Roma, 10, 27023 Cassolnovo PV, le spese insolute alla data del presente documento per arretrati ammontano a:

- Saldo consuntivo '16/'17 residuo € 799,96
- 1° rata in preventivo '17/'18 € 177,00 (scad. 30/09/17)
- 2° rata in preventivo '17/'18 € 177,00 (scad. 30/10/17)
- 3° rata in preventivo '17/'18 € 177,00 (scad. 30/11/17)

Per un totale pari a € 1.330,96.

I millesimi di proprietà sono pari a 36,30 mm. per appartamento e cantina. Non sussistono spese straordinarie approvate. L'amministratore pro tempore ha fornito copia del regolamento di condominio riportato alla sezione "K" degli allegati alla presente perizia.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di impianto autonomo sia per quanto riguarda il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Secondo quanto previsto dalla Regione Lombardia nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali. Il punto 10.4 dell'Allegato al D.D.U.O. tale disposizione è integrata con il punto 1.1 dell'Allegato al decreto 224 del 18/01/2016 che specifica "E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015." Pertanto l'immobile è esonerato dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il Comune di Cassolnovo è un comune italiano di 7.116 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina nordorientale, a breve distanza dal Ticino. È il comune più settentrionale della provincia e confina con le province di Novara e Milano. Del comune di Cassolnovo fanno parte anche le frazioni o località



di Case sparse, Molino del Conte, Villanova (6,40 km), Villareale (3,14 km).

Cassolnovo è famosa per aver dato i natali a Gaspare Campari l'11 aprile 1828, fondatore della società "Davide Campari", produttrice del famosissimo Bitter, il quale nel 1862 venne lanciato sul mercato come "Bitter all'uso d'Hollanda". Come ricordo dell'imprenditore cassoletto, venne a lui dedicata una piazza (Piazza Campari), nella quale è situato il suo mezzobusto commemorativo. Gli anni immediatamente successivi alle due guerre mondiali furono assai ricchi di innovazioni industriali e tecnologiche che portarono di conseguenza ad un nuovo benessere.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali costituiti da condomini pluripiano, anche se il territorio appare consolidato con la presenza di attività agricole; il fabbricato si trova nella porzione centrale del Comune di Cassolnovo: i principali servizi sono ubicati nel centro, dove si trovano supermercati, esercizi di vicinato, farmacie, gli uffici comunali e gli istituti scolastici primari e secondari di I grado, raggruppati nell'Istituto comprensivo di Cassolnovo; per la secondaria di II grado ci si deve spostare a Vigevano, a pochi Km di distanza.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

Il comune di Cassolnovo, ubicato nella Lombardia nordorientale Pavese, è un centro abitato con caratteristiche residenziali ed agricole; le principali arterie di collegamento sono ad Est la SP206 che collega a Vigevano a Sud e porta verso Nord a Trecate e Novara. Proseguendo verso Nord incontriamo Abbiategrasso e le linee di collegamento verso Milano che si trova a Nord ovest a circa 50 Km; la rete di collegamento pubblica è servita dalla società Lomellina trasporti che con le sue autolinee collega a Sud Voghera e l'Oltrepò, a Ovest Novara e a Nord Abbiategrasso e Milano, oltre Pavia ad Est.

Per quanto riguarda la linea ferroviaria ci si deve spostare alla vicinissima Vigevano che è collegata dalla linea Milano - Mortara – Alessandria.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- Fabbricato e parti comuni

Il cespite oggetto di E.I. è ubicato in zona centrale nel Comune di Cassolnovo, in prossimità della Piazza del Comune, in zona ben servita dai principali servizi di pubblica utilità; il cespite si trova in un fabbricato pluripiano di 5 piani (6 f.t.) prospiciente la centrale via Lavatelli sulla quale si intesta l'accesso al condominio denominato "Glacizia"; il fabbricato ha una ulteriore entrata dalla secondaria via Cavour che permette l'ingresso al cortile pertinenziale comune sul quale si trovano alcune autorimesse ed un ulteriore accesso al vano scala condominiale; l'appartamento ha due affacci, uno sulla via Lavatelli con la finestra della camera 2 e uno sul cortile condominiale con balcone dalla cucina, oltre affacci finestrati dal soggiorno, dal servizio igienico e dalla camera 1; la cantina è dotata di una finestra di areazione sulla via Lavatelli tramite bocca di lupo.



Il complesso immobiliare, realizzato in data anteriore al 1967, ha finiture discrete: le facciate esterne sulla via Lavatelli sono in parte intonacate e tinteggiate a civile in colore giallo ocra, bianco per gli sfondati delle logge, e presentano parti con rivestimento murale in ceramica colore rosso cotto; la porzione del piano terra presenta un rivestimento murale in lastre di marmo chiaro; il prospetto secondario sul cortile interno è intonacato a civile e tinteggiato in colore beige chiaro. La copertura dell'edificio seppur non ispezionabile ma visibile dalle immagini satellitari, si presenta a falde inclinate con sovrastante manto in tegole o coppi; le scossaline del cornicione sono in lamiera, discese e pluviali del tipo incassato sottotraccia sulla via Lavatelli, a vista in lamiera preverniciata testa di moro per quelle sul cortile retrostante.

Il vano scala condominiale che collega ai piani superiori ed al piano seminterrato dove si trova la cantina, è interamente rivestito con lastre di marmo chiaro, parapetti e ringhiere in ferro verniciato, pareti e plafoni intonacati e tinteggiati con vernice lucida; le condizioni sono discrete e vi è la presenza di un impianto ascensore, nonostante sia di vecchia fattura.

- Appartamento 4P - foglio 20 part. 2518 subalterno 31:

Internamente l'appartamento è costituito da un ingresso sul corridoio che distribuisce gli spazi in tutti i vani: cucina con balcone, soggiorno, servizio igienico e due camere da letto oltre un piccolo ripostiglio. I locali si affacciano sul cortile sul lato Ovest mentre la camera da letto 2 ha un affaccio con finestra sulla via Lavatelli.

Le finiture, seppur semplici, sono di discreta fattura come lo stato manutentivo; l'appartamento presenta pavimentazioni diverse per gli spazi abitativi: corridoio, cucina, soggiorno e ripostiglio presentano una pavimentazione in ceramica colore rosa chiaro formato 33x33, mentre le camere da letto sono dotate di piastrelle in ceramica di vecchia fattura con effetto graniglia; il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, ha pavimentazione in ceramica lucida formato 20x25 colore marrone e rivestimento parietale H 275 mentre le restanti porzioni sono intonacate e tinteggiate in colore bianco come il soffitto. La cucina presenta un rivestimento parietale in piastrelle di ceramica formato 15x15 H 150 colore marrone chiaro con le restanti porzioni intonacate e tinteggiate in colore bianco come il soffitto. Le pareti ed i plafoni del corridoio sono intonacate e tinteggiate in colore giallo acceso mentre il soggiorno presenta una tinteggiatura bianca; le due camere da letto sono dotate di rivestimento parietale in tappezzeria, verde per la camera 1 e grigio per la camera 2.

L'appartamento è dotato di serramenti esterni in legno colore bianco con vetro camera e avvolgibili esterne in PVC colore marrone, di vecchia fattura ma in discrete condizioni; le porte interne sono in legno a battente, di vecchia fattura con inserti in vetro, colore bianco e telai colore rosso.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con apposite termo valvole e sistema di contabilizzazione del calore; la produzione di acqua calda sanitaria ACS è garantita da un boiler elettrico posizionato nel servizio igienico. All'ingresso dell'alloggio si trova il quadro elettrico con differenziale



magnetotermico e, in un vano di legno, il contatore ENEL.

- Cantina 1PS - foglio 20 part. 2518 subalterno 31:

Il vano cantina al 1PS è di semplice fattura, con pareti e plafone intonacati e tinteggiati in colore chiaro, porta di accesso in legno con chiavistello e lucchetto; la pavimentazione è un semplice battuto di cemento liscio.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 20/11/2017):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
4P	Ingresso corridoio	11.60	Nessuna	discrete
4P	Cucina	6.80	Ovest	discrete
4P	Soggiorno	10.75	Ovest	discrete
4P	Bagno	5.50	Ovest	discrete
4P	Camera 1	11.90	Ovest	discrete
4P	Ripostiglio	1.00	Nessuna	discrete
4P	Camera 2	14.70	Ovest	discrete

- Altezza locali 4P appartamento: m 2.90
- Altezza locali 1PS cantina: m 2.25

a.	<u>Superficie netta calpestabile abitabile appartamento PT</u>				mq	62.25
b.	Superficie lorda appartamento PT:	mq	73.20	x	100%	mq 73.20
c.	Superficie balcone:	mq	3.50	x	30%	mq 1.05
d.	Superficie lorda cantina:	mq	9.00	x	25%	mq 2.25

✓	Superficie Commerciale complessiva (b+c+d)				mq	76.50
---	--	--	--	--	----	-------

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 10750:2005 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.

ACCESSORI E PERTINENZE

Locale uso cantina piano 1S

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

TIPOLOGIE

Immobile: unità immobiliare in condominio pluripiano posta al 4P (5 f.t.) con accesso dalla via Lavatelli al civico 13, destinato a civile abitazione con annesso locale cantina al 1PS; l'immobile è identificato al foglio 20 particella 2518 subalterno 31;

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: in cls armato – integre.

Solai: solai in laterizio armato, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: struttura portante in travi e pilastri in cls, tamponamenti esterni di facciata in laterizio con isolamento – integri.

Copertura: a falde inclinate, manto di copertura in tegole/coppi tradizionali (non ispezionabile); gronde e pluviali in lamiera – integri.

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature oltre porzioni di facciata con rivestimento per esterni in ceramica colore rosso mattone – integre.

Accesso da strada: accesso da Via Lavatelli 13 tramite portone in ferro e vetro e da via Cavour con secondo accesso al cortile pertinenziale – integro

Scala: scala condominiale in cls armato e rivestimento in lastre di marmo lucido, ringhiera in ferro verniciato, buone condizioni; correttamente dimensionata – presenza di ascensore;

INTERNI

Appartamento 4P

Portoncino d'ingresso: portoncino cieco caposcala blindato con pannello liscio tinta legno – integro

Porte interne: porte interne a battente in legno tamburato, colore bianco con inserti in vetro e telai verniciati colore rosso - integri;

Serramenti esterni: serramenti esterni in legno verniciati colore bianco con doppi vetri, tapparelle esterne in PVC marrone, davanzali e soglie esterne in marmo – buone condizioni.

Pavimenti - rivestimenti: pavimentazione ingresso, corridoio, cucina e ripostiglio in ceramica colore rosa chiaro formato 33x33; camere da letto con piastrelle in ceramica di vecchia fattura



con effetto graniglia; il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, ha pavimentazione in ceramica lucida formato 20x25 colore marrone e rivestimento parietale H 275; la cucina presenta un rivestimento parietale in piastrelle di ceramica formato 15x15 H 150 colore marrone chiaro – discrete condizioni;

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati in diversi colori: ingresso corridoio colore giallo acceso, bianco per il soggiorno, tappezzerie per le camere da letto, colore verde camera 1 e grigio camera 2; plafoni intonacati e tinteggiati colore bianco – discrete condizioni;

Cantina 1PS

Porta d'ingresso: porta in legno di vecchia fattura – sufficienti condizioni;

Pavimenti - rivestimenti: pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco; pavimentazione in battuto di cemento – sufficienti condizioni;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: magnetotermico differenziale in corridoio e contatore ENEL in prossimità dell'ingresso dell'appartamento – funzionante, conformità assenti;

Citofonico: presente e funzionante – conformità assenti;

Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti e funzionanti - conformità assenti;

Gas: presente in cucina, allaccio alla rete comunale – funzionante - conformità assenti;

Telefonico: presente – non verificabile;

Termico: impianto termico centralizzato con dotazione su apparecchi radianti di termo valvole e sistema di contabilizzazione del calore; produzione ACS garantita da boiler elettrico posizionato in bagno – funzionante; dichiarazioni assenti;

Climatizzazione: assente;

Ascensore: presente e funzionante, a servizio di tutti i piani fuori terra escluso 1PS – funzionante;

Satellitare: è presente un impianto condominiale per la visione di canali televisivi – funzionante;

CONSISTENZA

Il sottoscritto effettuava visura catastale in data 08/08/2017 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 PT appartamento: m 2.90
- Altezza locali 1PS cantina: m 2.25

<u>Superficie netta calpestabile abitabile appartamento PT</u>	mq	62.25
- Superficie lorda appartamento PT: _____	mq	73.20
- Superficie balcone: _____	mq	3.50
- Superficie lorda cantina: _____	mq	9.00

Applicazione di coefficienti come da Convenzione:

- Superficie lorda appartamento PT:	mq	73.20	x	100%	mq	73.20
- Superficie balcone:	mq	3.50	x	30%	mq	1.05
- Superficie lorda cantina:	mq	9.00	x	25%	mq	2.25

✓ Superficie Commerciale complessiva	mq	76.50
--------------------------------------	----	-------

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Cassolnovo.
- 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, primo semestre 2017;
- 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):

- 660,00 €/mq – 810,00 €/mq abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione;
- 860,00 €/mq – 1.141,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- Valore medio – 980,07 €/mq abitazioni in normale stato di conservazione;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 923,21 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

Valore unitario = 920,00 €/mq (novecento venti /00 euro)

Quanto emerso attraverso il sopraluogo e le verifiche opportune, ha indotto il sottoscritto alla formulazione di alcune considerazioni.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è un'area centrale del comune, servita dai mezzi pubblici, vicina ai principali servizi comunali e commerciali. Il cespite oggetto di E.I. è in discrete condizioni ed è inoltre dotato di doppio affaccio.

A seguito di queste considerazioni il sottoscritto, alla data del 07/12/2017, valuta l'immobile come segue:

Valore unitario = 920,00 €/mq (novecento venti /00 euro)

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata, 76,50 mq:

Valore dei fabbricati LIBERI = 70.380,00 €

(settantamila trecentottanta /00 euro)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

immobile libero	€	- 10.557,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0
Spese aggiornamento catastale:	€	- 400,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	- 1.330,96
IMMOBILE LIBERO		
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	58.092,04
Arrotondamento	€	58.100,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 58.100,00

(cinquantotto mila cento /00 €)

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. Ricevute per raccomandate
- J. Verifica contratti di locazione
- K. Oneri e gravami condominiali



Montebello della Battaglia, lì 07/12/2017

In fede

(Arch. Marco Costa)