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. 49 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

BPER BANCA SPA

(Avv. Giovanna Caruso)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN ROSASCO (PV), PIAZZA XXVI APRILE 12

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

OMISSIS, per la piena proprietà;

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Il Servizio Anagrafe del Comune di Rosasco ha dichiarato che il soggetto non è reperibile; non è stato possibile verificare di conseguenza lo stato patrimoniale.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2017 - Registro Particolare 583 Registro Generale 4915
Pubblico ufficiale MARCHETTI MARCO Repertorio 39091/15713 del 30/05/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: BPER BANCA S.P.A. *Sede* MODENA (MO) *Codice fiscale* 01153230360;
Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione per un Capitale di € 112.000,00 Tasso interesse annuo 1,4%, Interessi pari a € 89.600,00 a fronte di un totale di € 201.600,00, durata 28 anni;

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/02/2024 - Registro Particolare 792 Registro Generale 983
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8768 del 23/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BPER BANCA S.P.A. *Sede* MODENA (MO) *Codice fiscale* 01153230360;
Contro: OMISSIS;
Il pignoramento ricade correttamente sui beni oggetto di esecuzione censiti al foglio 17 mappale 1190 subalterno 13;

- STATO DI POSSESSO

LIBERO, in sede di sopralluogo è stato possibile verificare che l'immobile è stato di abbandono con detriti e macerie frutto dei lavori di ristrutturazione iniziati ma non conclusi.

Valore unitario =	**300,00 €/mq**	**(trecento/00 euro)**
Valore dei fabbricati LIBERI =	**49.800,00 €**	**(quaranta novemila ottocento/00 euro)**

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

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:	- 7.470,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	0.00
Spese per pratica edilizia: e agg. Catastale:	0.00
- IMMOBILE LIBERO	- 1.500,00
Valore del lotto meno decurtazioni:	40.830,00
Arrotondamento	**40.800,00**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA **€ 40.800,00**

(quarantamila ottocento /00 euro)

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

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 07/08/2024 dal G.E. Dott. Antonio Codega per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Rosasco (PV), Piazza XXVI Aprile 12.

Il sottoscritto in stessa data dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

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

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Rosasco – Ufficio Tecnico;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il giorno **04/12/2024** è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici in seguito ad accesso forzoso da parte del Custode Giudiziario del 20/11/2024.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- Appartamento al PT parte di un fabbricato residenziale a due piani fuori terra con accesso dal cortile comune ad altre abitazioni, dotato di ampio terrazzo al 1P; accesso all'appartamento sia dal cortile comune sul lato Sud Ovest sia da vicolo Castello sul lato Nord Est.

  Più precisamente l'immobile si compone di:

- PT: soggiorno, disimpegno su servizio igienico e due ripostigli, cucina; completa la proprietà una ristretta porzione in fregio all'appartamento in corrispondenza degli ingressi all'abitazione e in prossimità dell'accesso alla scala di collegamento al 1P;
- 1P: raggiungibile da scala esterna privata si compone esclusivamente di un locale dotato di ampio terrazzo: sugli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate Territorio risulta evidente che il locale avrebbe dovuto essere collegato internamente da una scala a chiocciola con accesso dal locale cucina sottostante ma alla data del sopralluogo tale manufatto non è presente anche perché l'intero immobile

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

risulta in corso di ristrutturazione ma i lavori non sono conclusi.

- 2P mansardato: alla data del sopralluogo, sebbene sia presente sulla facciata del lato Sud Est una finestra non si riscontra collegamento interno al piano sottotetto mansardato.

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 C.F. del comune di Palestro:

- **Appartamento**: CATASTO FABBRICATI - Comune di Rosasco (PV), Foglio 17, Mappale n° 1190, subalterno 13, Piazza XXVI Aprile 12, piano T - 1 - 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale 204 mq, Totale escluse aree scoperte 185 mq, Rendita Catastale € 214,85 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2017 Pratica n. PV0017260 in atti dal 16/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5311.1/2017);

  L'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla variazione del precedente immobile censito al foglio 17 mappale 1190 subalterno 12, giusta VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/03/2016 Pratica n. PV0030276 in atti dal 10/03/2016 DEPOSITO-ABITAZIONE (n. 15392.1/2016);

  A sua volta il suindicato subalterno 12 deriva dal precedente immobile censito al subalterno 10 per DIVISIONE del 17/02/2016 Pratica n. PV0016088 in atti dal 17/02/2016 DIVISIONE (n. 9269.1/2016); ancora il subalterno 10 deriva dalla soppressione dei precedenti subalterni 6 e 7, frazionamento e fusione del 05/02/2016 pratica n. PV0010088; il subalterno 6 deriva dalla variazione dei precedenti subalterno 1 - 3 - 4 - 5 per variazione del 15/12/2015 pratica n. PV0155930; infine il subalterno 1 deriva dalla soppressione del mappale 305 subalterno 1 per variazione del 08/02/2013 pratica n. PV0015654.

NOTA

Dalla planimetria catastale risulta che l'immobile si sviluppa su 3 piani fuori terra ovvero PT - 1P - 2P con la seguente distribuzione: al PT locale soggiorno, disimpegno, due ripostigli e cucina; collegamento interno dalla cucina al PT al locale sovrastante 1P e ulteriore collegamento da quest'ultimo al sovrastante locale mansarda al 2P: tuttavia non è presente alcun collegamento interno.

PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Attuale Proprietario:

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

OMISSIS, per la piena proprietà;

- A lui pervenuto in forza di atto di compravendita del 30/05/2017 a rogito Notaio Marchetti Marco Rep. 39090/15712 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano il 07/06/2017 ai n. 4914/3380, da potere di OMISSIS;

Precedenti Proprietari:

[redacted] ivenne proprietaria dell'immobile in virtù di atto di compravendita del 15/12/2015 a rogito Notaio Di Giorgi Monica Rep. 20223/13071 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano il 30/12/2015 ai n. 9819/6773 da potere di OMISSIS;

- I signori OMISSIS divennero proprietari ciascuno per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 10/09/2012 a rogito Notaio Di Giorgi Monica Rep. 18356/11631 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano il 25/09/2012 ai n. 7794/5641 da potere del precedente proprietario OMISSIS;
- Il sig. OMISSIS divenne proprietario dell'immobile in virtù di successione legittima in morte di:
  - OMISSIS successione registrata a Mortara al n. 27 vol. 533, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano il 03/10/1987 ai n. 6447/4772;
  - OMISSIS, atto registrato presso l'Ufficio del Registro di Mortara il 28/12/1993 al n. 49 vol. 564, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 08/04/1997 ai n. 2541/1984.

COERENZE

Appartamento PT - 1P: foglio 17, Mappale n° 1190 subalterno 13:

Nord: vicolo castello;

Est: altra proprietà Oratorio di San Giuseppe;

Sud: cortile comune;

Ovest: altra unità immobiliare altra proprietà;

CONDIZIONI

Pessimo stato di manutenzione: alla data del sopralluogo del 04/12/2024 è stato possibile constatare che l'immobile è oggetto di una ristrutturazione pesante che ha previsto demolizioni interne e ricostruzioni, tuttavia i lavori non sono terminati e l'immobile è in stato di abbandono. Sono presenti sul posto numerosi detriti e macerie, l'intero fabbricato è privo dei serramenti esterni ed interni ed è soggetto alle intemperie che hanno contribuito al degrado generale.

Più precisamente sono state realizzate le partizioni interne, i pavimenti e i rivestimenti ma mancano tutte le finiture interne e la parte impiantistica. Esternamente l'immobile presenta segni di degrado agli intonaci e alle tinteggiature.

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

STATO OCCUPATIVO

LIBERO; alla data del sopralluogo l'immobile è in stato di abbandono.

DIVISIBILITÀ

NO

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 07/06/2017 - Registro Particolare 583 Registro Generale 4915
Pubblico ufficiale MARCHETTI MARCO Repertorio 39091/15713 del 30/05/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: BPER BANCA S.P.A. Sede MODENA (MO) Codice fiscale 01153230360;
Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione per un Capitale di € 112.000,00 Tasso interesse annuo 1,4%, Interessi pari a € 89.600,00 a fronte di un totale di € 201.600,00, durata 28 anni;

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/02/2024 - Registro Particolare 792 Registro Generale 983
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8768 del 23/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BPER BANCA S.P.A. Sede MODENA (MO) Codice fiscale 01153230360;
Contro: OMISSIS;
Il pignoramento ricade correttamente sui beni oggetto di esecuzione censiti al foglio 17 mappale 1190 subalterno 13;

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosasco e quanto riportato sul sito PGTWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che il compendio risulta identificato come segue:

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

Art. 36 - Vecchio nucleo – Zona di Recupero – Zona omogenea A

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso il comune di Rosasco e dagli atti di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e che successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Segnalazione di cambio di destinazione d'uso senza opere del 18/06/2012 prot. 1063;
- Segnalazione certificata di inizio attività del 23/12/2015 prot. 2844 per intervento di manutenzione (ripristino intonaci, sostituzione infissi, rifacimento pavimenti e rivestimenti;
- Regolarità catastale: SI
- Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio corrispondono allo stato dei luoghi;

Regolarità edilizia: SI

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rosasco ha dichiarato verbalmente in sede di accesso agli atti che "non sono state reperite planimetrie" dell'immobile; tenendo conto della regolarità catastale e dell'entità dei lavori che effettivamente hanno comportato opere interne di rifacimento serramenti e finiture (visto lo stato dei luoghi lavori cominciati ma non conclusi) si ritiene che l'immobile lo sia anche sotto il punto di vista urbanistico.

NOTA

Stante il rispetto dell'immobile alle norme vigenti in materia di urbanistica occorre tuttavia depositare una pratica edilizia a collegamento della SCIA del 2015 al fine di dichiarare l'esecuzione delle opere interne di fatto mai concluse.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento.

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. Al 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 giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. È abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae41795878f

regionale n. 6480 del 30.7.2015." Pertanto l'immobile è esonerato dalla redazione dell'APE.

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Fabbricato residenziale

Il cespite oggetto di E.I. è ubicato nel centro storico del Comune di Rosasco nelle immediate vicinanze della Chiesa e del Castello.

L'appartamento è inserito in una corte comune alla quale si accede dalla Piazza XXVI Aprile; l'accesso all'appartamento avviene al PT dalla corte comune ed è presente un ulteriore accesso dalla retrostante via Castello sul locale cucina. Il 1P dove si trova un solo locale ed un ampio terrazzo è collegato da una scala esterna.

L'appartamento è dotato, come individuato catastalmente, di una porzione di cortile privato in fregio agli accessi all'immobile e alla scala di collegamento al 1P: internamente si compone di un soggiorno sul lato Sud Est, un disimpegno che distribuisce gli spazi sul servizio igienico e due ripostigli e una cucina.

L'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni manutentive: lo stato dei luoghi è quello di un cantiere in stato di abbandono con lavori iniziati ma non conclusi.

Esternamente si presenta in pessime condizioni con intonaci e tinteggiature in pessimo stato manutentivo; la copertura con struttura in legno si presenta in pessimo stato.

Nei locali sono stati ammassati detriti delle lavorazioni e sono presenti esclusivamente le pavimentazioni, i rivestimenti del servizio igienico e della cucina, parte della dotazione impiantistica sottotraccia sia elettrica sia idraulica; gli intonaci, anche se rifatti, necessitano di un intervento di ripresa in più punti. La scala esterna è in pessime condizioni e la terrazza al 1P presenta esclusivamente lo strato di impermeabilizzazione ed è priva di pavimentazione. Sono inoltre assenti i serramenti esterni ed interni ad eccezione della struttura "scrigno" del ripostiglio al PT.

Dal sopralluogo è emerso che sono state realizzate delle contropareti interne probabilmente per tentare di sanare la presenza di umidità di risalita dei muri perimetrali; inoltre è stata realizzata una sovra pavimentazione che ha, di fatto, ridotto l'altezza interna nella cucina e nel disimpegno.

-	Superficie lorda PT:	mq	123.00	x	100%	mq	123.00
-	Superficie lorda 1P:	mq	35.00	x	100%	mq	35.00
-	Superficie terrazzo e porzione di cortile:	mq	80.00	x	10%	mq	8.00

Superficie Commerciale complessiva	mq	166.00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

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.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

TIPOLOGIE

Immobile: unità immobiliare residenziale posta in fabbricato di epoca remota edificato in struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni; l'appartamento ha accesso dal cortile al PT ed è composto da soggiorno, disimpegno, due ripostigli, servizio igienico e cucina – pessime condizioni;

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: in muratura – integre

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

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in materiale lapideo e laterizi – integre.

Copertura: a falde inclinate, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali esterni in lamiera – pessimo stato manutentivo;

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature - pessimo stato manutentivo;

Accesso al cortile: accesso al cortile tramite porta in legno di vecchia fattura e in scarso stato manutentivo;

Accesso all'immobile: serramenti dell'immobile assenti; è presente una porta in ferro di accesso alla cucina da vicolo Castello ma risulta "bloccata";

INTERNI

Appartamento PT

Serramenti esterni: assenti;

Porte interne: assenti;

Serramenti esterni: assenti;

Pavimenti - rivestimenti: di nuova fattura ma non verificabili in quanto i locali sono ricoperti da macerie e non è stato possibile controllare l'integrità degli stessi;

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

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

Finiture: assenti;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: presenti sottotraccia ma non verificabile il funzionamento e il rispetto alle vigenti norme in materia di scurezza;

Termoidraulico: presenti sottotraccia ma non verificabile il funzionamento e il rispetto alle vigenti norme in materia di scurezza;

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:

- Superficie lorda PT:	mq	123.00	x	100%	mq	123.00
- Superficie lorda 1P:	mq	35.00	x	100%	mq	35.00
- Superficie terrazzo 1P:	mq	80.00	x	10%	mq	8.00

Superficie Commerciale complessiva	mq	166.00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Rosasco.
- 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 (ristrutturati), 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 2024;

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe (ma ristrutturati).

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

a. 720,00 €/mq – 770,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
b. 654,00 €/mq – 751,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
c. Valore medio - 550,60 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 608,32 €/mq ma occorre utilizzare un coefficiente di ragguaglio pari al 50% dovuto alle condizioni di fatto dell'immobile, privo di serramenti esterni ed interni, parte impiantistica e finiture interne, che riconduce ad un valore in cifra tonda pari a:

Valore unitario = 300,00 €/mq (trecento/00 euro)

Valore dei fabbricati LIBERI = 49.800,00 € (quaranta novemila ottocento/00 euro)

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:	:	- 7.470,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	:	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso	:	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	:	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	:	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	:	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	:	0.00
Spese per pratica edilizia: e agg. Catastale:	:	0.00
- IMMOBILE LIBERO	:	- 1.500,00
Valore del lotto meno decurtazioni:	:	40.830,00
Arrotondamento	:	**40.800,00**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA € 40.800,00

(quarantamila ottocento /00 euro)

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f

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
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



Montebello della Battaglia, lì 11/12/2024

In fede

(Arch. Marco Costa)

Firmato Da: COSTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73454eb00409ccf91f47ae417958878f