**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. 381 / 2025 R.G.ES.

creditore rocedente

[redacted]

contro

**OMISSIS**

**OMISSIS**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Maiola**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa**

## VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

## IN CASTELLO D'AGOGNA (PV), STRADA PROVINCIALE 494 (*ORA VIA PIEMONTE*) 16



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

# CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà;
- OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà;

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento ad uso abitazione posto al 1 piano con locale deposito pertinenziale e autorimessa parte del condominio sito in Strada Provinciale 494, denominata oggi via Piemonte 16, più precisamente:

- Appartamento al 1P (2° f.t.) costituito da ingresso su corridoio disimpegno, sala pranzo con cucinino, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio; l'immobile è dotato di ampio balcone con affaccio sul cortile condominiale a Est;
- Locale deposito posta all'ultimo piano sottotetto accessibile dal vano scala condominiale;
- Autorimessa parte del fabbricato posta al PT con accesso dal cortile condominiale;

Accesso al fabbricato dal cortile condominiale al civico 16, accesso al cortile dalla strada pubblica via Piemonte.

*Nel complesso gli immobili sono in* ***pessimo stato manutentivo****: alla data del sopralluogo è stato possibile verificare che, per la maggior parte delle unità immobiliari del fabbricato,* ***l'ingresso risulta "chiuso" da muratura in mattoni e nel caso specifico dell'unità oggetto di esecuzione, da pannello grigliato murato nella struttura****; per l'accesso è stato infatti necessario un intervento di un fabbro per la rimozione della struttura metallica che impediva l'accesso.*

*L'appartamento risultava allagato a causa di una perdita di acqua che ha creato problemi di distacco degli intonaci al sottostante plafone dell'ingresso condominiale. Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta LIBERO: sono presenti arredi di scarso valore.*

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo le risultanze del Comune di Vigevano la signora OMISSIS risulta nubile; il Comune di Novara ha confermato che la signora OMISSIS ha contratto matrimonio in data 25/10/2005, come risulta dall'atto Nr. 118 - Parte I - Serie - dell'Anno 2005; con atto in data 31.05.2007 a rogito del notaio Dr. Andrea MILANO del distretto notarile di Novara, Vercelli e Casale Monferrato gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

SI.

- STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

**LIBERO**, alla data del sopralluogo l'immobile risulta LIBERO: sono presenti arredi di scarso valore.

Secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate NON si rilevano contratti di locazione.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE del 10/10/2018 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 8583
  Pubblico ufficiale [redacted] epertorio 188566/11042 del 02/11/1998
  IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO
- [redacted]
- Contro: OMISSIS;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 (abitazione oggi censita al foglio 5 mappale 432 subalterno 22) e al foglio 5 mappale 35 subalterno 16 (autorimessa oggi censita al foglio 5 mappale 432 subalterno 16) per un Capitale di € 67.139,40 a fronte di un Totale pari a € 134.278,79, derivante dal mutuo ipotecario a rogito Notaio Mantelli Giorgio del 02/11/1998 rep.188566/11042 di seguito riportato.*

  - ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/1998 - Registro Particolare 1688 Registro Generale 7522
  - [redacted]
    00348170101 Domicilio ipotecario eletto LODI - VIA IV NOVEMBRE 54;
  - Contro: OMISSIS;
  - *L'ipoteca ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 e subalterno 16 per un Capitale di £ 130.000.000 Tasso interesse annuo 5.544% oltre Interessi pari a £ 130.000.000 a fronte di un Totale di £ 260.000.000, durata 15 anni;*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2009 - Registro Particolare 6947 Registro Generale 11218
  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1841/2009 del 25/07/2009
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- [redacted]
- Contro: OMISSIS



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

- *Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 e subalterno 16;*
- *NOTE SEZIONE D*
  *"IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA STATO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 130.000,00"*

- TRASCRIZIONE del 09/03/2011 - Registro Particolare 1485 Registro Generale 2334
  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3526/2010 del 14/12/2010
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  [redacted]
- Contro: OMISSIS;
- *Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 e subalterno 16;*
- *NOTE SEZIONE D*
- *"LA QUOTA DI BENE OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA STATA SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 130.000,00 IN FORZA DI ATTO NOTIFICATO - A MEZZO POSTA CON INOLTRO DELLA RACCOMANDATA IN DATA 14/12/2010 - ALL'AVV. PIERO FERRARI, NELLA SUA QUALITA' DI CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DEL SIG.* OMISSIS*";*

- TRASCRIZIONE del 13/08/2013 - Registro Particolare 4824 Registro Generale 6795
  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 900/2013 del 22/07/2013
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- [redacted]
  Contro: OMISSIS;
- *Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 e subalterno 16;*
- *NOTE SEZIONE D*
  *"L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA STATO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 130.000,00, IN FORZA DI ATTO DI MUTUO A ROG. NOTAIO GIORGIO MANTELLI DI MILANO DEL 02/11/1998 REP. 188566, RACC. 11042, CONCESSO AI SIGNORI* OMISSIS*, A GARANZIA DEL QUALE STATA RILASCIATA IPOTECA VOLONTARIA, SUL SUDDETTO IMMOBILE, FINO ALLA CONCORRENZA DI LIRE 260.000.000,00";*

- TRASCRIZIONE del 30/10/2025 - Registro Particolare 7535 Registro Generale 10329



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7185 del 06/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09966380967;

Contro: OMISSIS, ciascuna per la quota di 1/2 di proprietà.

## - 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 = 52.800,00 € (cinquantaduemila ottocento / 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:* | € | -7.920,00 |
| 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 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | € | 0.00 |
| Spese per danni da acqua: | € | - 3.000,00 |
| Spese per sanatoria, sanzione e aggiornamento catastale | € | - 5.000,00 |
| - IMMOBILE LIBERO | € | |
| Valore del lotto meno decurtazioni: | € | **36.880,00** |
| | Arr. € | **36.900,00** |

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA € 36.900,00**

**(trentaseimila novecento/00 euro)**



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

# 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 19/12/2025 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Castello D'Agogna strada Provinciale 494 (oggi via Piemonte) civico 16. 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 Castello D'Agogna – 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.

**Solamente in data 02/04/2026 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con accesso forzoso insieme al custode giudiziario.**

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento ad uso abitazione al 1P (2 f.t.) con locale ripostiglio e autorimessa inserito in un fabbricato pluripiano di 7 piani f.t. oltre sottotetto posto sulla via Piemonte al civico 16: si precisa che sulla documentazione viene riportato l'indirizzo "strada provinciale 494" ma in realtà l'immobile si intesta sulla laterale via Piemonte al civico 16, più precisamente:

- Appartamento al 1P (2° f.t.) costituito da ingresso su corridoio disimpegno, sala pranzo con cucinino, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio; l'immobile è dotato di ampio balcone con affaccio sul cortile condominiale a Est;
- Locale deposito posto all'ultimo piano sottotetto accessibile dal vano scala condominiale;
- Autorimessa parte del fabbricato posta al PT con accesso dal cortile condominiale;

Accesso al fabbricato dal cortile condominiale al civico 16, accesso al cortile dalla strada pubblica via Piemonte.



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

*Nel complesso gli immobili sono in **pessimo stato manutentivo**: alla data del sopralluogo è stato possibile verificare che, per la maggior parte delle unità immobiliari del fabbricato, l'ingresso risulta "chiuso" da muratura in mattoni e nel caso specifico dell'unità oggetto di esecuzione, da pannello grigliato murato nella struttura; per l'accesso è stato infatti necessario un intervento di un fabbro per la rimozione della struttura metallica.*

*L'appartamento risultava allagato a causa di una perdita di acqua che ha creato problemi di distacco degli intonaci al sottostante plafone dell'ingresso condominiale. Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta LIBERO: sono presenti arredi di scarso valore.*

## QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà;
- OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà;

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento e cantina: Comune di Castello D'Agogna, Foglio 5, mappale 432, subalterno 22, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale 90 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 86 mq, Rendita Catastale € 135,57 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

  *L'attuale identificazione catastale deriva dalla soppressione del precedente mappale 35 per Variazione del 18/12/2014 Pratica n. PV0223010 in atti dal 18/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.136698.1/2014).*

- Autorimessa: Comune di Castello D'Agogna, **Foglio 5, mappale 432, subalterno 16**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 mq, Rendita Catastale € 22,41 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

  *L'attuale identificazione catastale deriva dalla soppressione del precedente mappale 35 per Variazione del 18/12/2014 Pratica n. PV0223010 in atti dal 18/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.136692.1/2014)*

**NOTA**

Sulla visura catastale gli intestatari delle unità immobiliari risultano, alla data della richiesta del 27/04/2026, risultano ancora intestati alla signora OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà insieme al defunto signor OMISSIS; ulteriori informazioni in merito sono inserite nella sezione successiva "precedenti proprietari".

*Si rende pertanto necessario aggiornare la scheda catastale.*



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

## PRECEDENTI PROPRIETARI

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

*Attuali Proprietari*:

ad oggi le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà;
- OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà;
- *Precedenti Proprietari:*
- I suindicati soggetti debitori divennero proprietari della quota di 1/2 dell'immobile in morte di OMISSIS nato a Denuncia di Successione devoluta per legge Ufficio del Registro di Mortara il 01/08/2002, numero 53 volume 606, Trascritta a Vigevano il 13/05/2003 al n.3936 di formalità, eredità devoluta per legge a OMISSIS;
- Si rileva accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario a rogito Notaio Domenico Battaglia del 25/06/2002 rep.63674, trascritto a Vigevano il 20/09/2002 ai n. 5906, atto con cui i signori OMISSIS; si rileva altresì "verbale di rinuncia all'eredità" datato 15/06/2009 e depositato il 03/06/2009 presso il Tribunale di Vigevano, registrato al n. 831- Cronologia 4739 e n. 451/09 da parte dei signori OMISSIS: **tuttavia in data 30/01/2013, la rinuncia è stata dichiarata priva di effetti**.
- I signori OMISSIS divennero proprietari per 1/2 della proprietà ciascuno in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Mantelli Giorgio del 02/11/1998 rep.188565/11041, tra-scritto a Vigevano il 07/11/1998 ai n. 7521/5407 da potere di OMISSIS.

## COERENZE

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

- Appartamento - Foglio 5, Mappale n° 432, subalterno 22:

  Nord: appartamento altra proprietà;

  Est: vuoto su cortile;

  Sud: vuoto su cortile;

  Ovest: appartamenti altra proprietà, vano scala condominiale;
- Ripostiglio sottotetto - Foglio 5, Mappale n° 432, subalterno 22:

  Nord: vano scala condominiale;

  Est: corsello condominiale;

  Sud: deposito altra proprietà;



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

Ovest: vuoto su cortile condominiale;

- Autorimessa PT - Foglio 5, Mappale n° 432, subalterno 16:

Nord: autorimessa altra proprietà;

Est: autorimessa altra proprietà;

Sud: cortile condominiale;

Ovest: cortile condominiale;

## CONDIZIONI

Pessimo stato manutentivo.

## STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta LIBERO: sono presenti arredi di scarso valore.

Secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate NON si rilevano contratti di locazione.

## DIVISIBILITÀ

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

Non si ritiene opportuno "staccare" dall'unità residenziale l'autorimessa in quanto valore aggiunto alla stessa.

## 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 del 10/10/2018 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 8583

  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 188566/11042 del 02/11/1998

  IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO
- [redacted]
- Contro: OMISSIS;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 (abitazione oggi censita al foglio 5 mappale 432 subalterno 22) e al foglio 5 mappale 35 subalterno 16 (autorimessa oggi censita al foglio 5 mappale 432 subalterno 16) per un Capitale di € 67.139,40 a fronte di un*



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

*Totale pari a € 134.278,79, derivante dal mutuo ipotecario a rogito Notaio Mantelli Giorgio del 02/11/1998 rep.188566/11042 di seguito riportato.*

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/1998 - Registro Particolare 1688 Registro Generale 7522
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 188566/11042 del 02/11/1998
  IPOTECA[redacted]
- Contro: OMISSIS;
- *L'ipoteca ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 e subalterno 16 per un Capitale di £ 130.000.000 Tasso interesse annuo 5.544% oltre Interessi pari a £ 130.000.000 a fronte di un Totale di £ 260.000.000, durata 15 anni;*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2009 - Registro Particolare 6947 Registro Generale 11218
  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1841/2009 del 25/07/2009
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore:[redacted]
- Contro: OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà;
- *Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 e subalterno 16;*
- *NOTE SEZIONE D*
  *"IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA STATO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 130.000,00"*

- TRASCRIZIONE del 09/03/2011 - Registro Particolare 1485 Registro Generale 2334
  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3526/2010 del 14/12/2010
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore:[redacted]
- Contro: OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà;
- *Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 e subalterno 16;*
- *NOTE SEZIONE D*
- *"LA QUOTA DI BENE OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA STATA SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 130.000,00 IN FORZA DI ATTO NOTIFICATO - A MEZZO POSTA*



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

*CON INOLTRO DELLA RACCOMANDATA IN DATA 14/12/2010 - ALL'AVV. PIERO FERRARI, NELLA SUA QUALITA' DI CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DEL SIG.* OMISSIS*)";*

- TRASCRIZIONE del 13/08/2013 - Registro Particolare 4824 Registro Generale 6795
  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 900/2013 del 22/07/2013
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: [redacted]
  Contro: OMISSIS per la quota di 1/2;
- *Il pignoramento ricadeva sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al foglio 5 mappale 35 subalterno 22 e subalterno 16;*
- *NOTE SEZIONE D*
  *"L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA STATO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 130.000,00, IN FORZA DI ATTO DI MUTUO A ROG. NOTAIO GIORGIO MANTELLI DI MILANO DEL 02/11/1998 REP. 188566, RACC. 11042, CONCESSO AI SIGNORI* OMISSIS *A GARANZIA DEL QUALE STATA RILASCIATA IPOTECA VOLONTARIA, SUL SUDDETTO IMMOBILE, FINO ALLA CONCORRENZA DI LIRE 260.000.000,00";*

- TRASCRIZIONE del 30/10/2025 - Registro Particolare 7535 Registro Generale 10329
  Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7185 del 06/10/2025
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: [redacted]
  Contro: OMISSIS, ciascuna per la quota di 1/2 di proprietà.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello D'Agogna, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali sui quali insiste il complesso immobiliare risulta identificato come segue:

- AMBITI RESIDENZIALI;
- CAPITOLO III ARTICOLO 69 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita risalente ai precedenti proprietari a rogito Notaio Mantelli Giorgio del 02/11/1998 rep.188565/11041, trascritto a Vigevano il 07/11/1998 ai n. 7521/5407 da potere del precedente proprietario [redacted], la costruzione dell'edificio è stata autorizzata in seguito alle



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA EDILIZIA del 20/06/1974 - pratica edilizia 173/1974;
- Decreto di abitabilità rilasciato dal Comune di Castello D'Agogna in data 24/12/1977;

L'Ufficio Tecnico del Comune di Castello D'Agogna ha comunicato al sottoscritto la presenza delle seguenti pratiche edilizie con indicazione di protocollo e numero pratica differenti rispetto a quelli indicati sull'atto di compravendita:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 31/08/1968 - PRATICA EDILIZIA 99;
- Rilascio Abitabilità in data 08/04/1971;

*Regolarità edilizia:*

**NO**

Gli elaborati grafici della pratica edilizia rilasciata dal Comune di Castello D'Agogna risultano corrispondenti per impronta a terra e forma del fabbricato ma NON corrispondono alla reale distribuzione interna: sul progetto risultano infatti due accessi con due scale differenti mentre nella realtà il condominio ha un accesso unico. Il fabbricato sul progetto consta di 6 piani f.t. otre sottotetto mentre nella realtà i piani risultano essere 7 oltre porzione sottotetto dove sono stati ricavati i ripostigli. Anche il "presunto" appartamento per posizione e piano, risulta differente.

**Il responsabile dell'ufficio tecnico ha confermato verbalmente che quella inviata è l'unica pratica edilizia presente presso i loro archivi documentali.**

*La regolarizzazione è possibile tramite la presentazione di una pratica in sanatoria al fine di regolarizzare la diversa distribuzione interna, i cui costi relativi sono inseriti in valutazione dell'immobile.*

*Regolarità catastale:*

**NO**

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico depositato presso l'Agenzia delle Entrate, più precisamente si riscontrano differenze distributive interne in corrispondenza dell'ingresso in corrispondenza del quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio sottraendo superfice dall'immobile adiacente.

*Sarà necessario intervenire con un aggiornamento della planimetria catastale.*

## ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

Sebbene il fabbricato sia composto da più di 8 unità abitative NON si rileva presenza di amministratore, pertanto le spese relative alla manutenzione dell'immobile non sono note.

## DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è composto da un appartamento al 1P con ripostiglio all'ultimo piano sottotetto oltre



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

locale autorimessa con accesso dal cortile comune al PT; l'accesso al condominio avviene dal cortile comune tramite androne condominiale che collega alle scale che servono tutti i piani abitativi.

Dal vano scala si accede all'appartamento posto sul lato Est del fabbricato, dotato di affaccio sia sul lato Est sia sul lato Sud con un balcone privato.

- Fabbricato e parti comuni:

Le fondazioni e le strutture portanti verticali sono in cemento armato, i solai in calcestruzzo e laterizio, copertura a falde con struttura in legno e manto in lastre di cemento (**probabili lastre cemento amianto**), murature di tamponamento esterne in laterizio e rivestimento esterno con intonaco colore bianco alternato a porzioni con mattoni faccia a vista. Le condizioni dell'immobile, come anticipato in premessa, sono pessime in quanto la maggior parte delle unità immobiliari risulta abbandonata e il Comune di Castello D'Agogna ha provveduto a chiudere gli accessi con muratura in mattoni o inferriate.

Si precisa che la copertura presenta lastre in cemento amianto, probabilmente non censite: per l'immobile è sicuramente necessario l'intervento di un tecnico qualificato al fine di valutare lo stato di degrado della stessa, incarico professionale difficile da assegnare in quanto condominio "privo" di conduzione amministrativa.

- Appartamento 1P - Foglio 5, Mappale n° 432, subalterno 22:

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in piastrelle di graniglia di epoca datata ad eccezione del cucinino che risulta pavimentato con piastrelle di ceramica colore marrone e rivestimento parietale colore beige mentre il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica colore verde e rivestimento murale in ceramica colore bianco.

I plafoni e le pareti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco ma si trovano in scarso stato manutentivo in quanto le perdite di acqua hanno causato ristagno e creato muffe ed efflorescenze del locale soggiorno e cucinino.

L'appartamento è dotato di serramenti esterni in legno colore bianco di vecchia fattura ed epoca datata privi di vetro camera e in scarso stato manutentivo, dotati di tapparelle esterne in scarso stato manutentivo. La porta di ingresso è un portoncino blindato con pannellature in tinta legno colore marrone ma è stata forzata alla data del sopralluogo per permettere l'accesso all'appartamento. Le porte interne sono in legno di epoca datata in scarso stato manutentivo.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria di tipo centralizzato in quanto nell'immobile è presente l'accesso al piano seminterrato dove, probabilmente, si trovava il locale tecnico: tuttavia alla data del sopralluogo la porta di accesso dall'androne del PT al locale tecnico è bloccata.

**Nel complesso l'appartamento si trova in PESSIME condizioni manutentive.**

- Ripostiglio/Cantina - Foglio 5, Mappale n° 432, subalterno 22:

Trattasi di ampio locale al piano sottotetto, raggiungibile dall'interno del fabbricato tramite scala condominiale,



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

priva di porta di ingresso; si precisa che il vano scala e il corridoio condominiale dei ripostigli al piano sottotetto è, alla data del sopralluogo, ricoperto da guano dei volatili che hanno occupato il sottotetto ed è, sostanzialmente, **inagibile e in pessime condizioni**.

- Autorimessa - Foglio 5, Mappale n° 432, subalterno 16:
- L'autorimessa è parte del condominio ed è posta in angolo sul lato Sud Ovest: l'accesso avviene dal cortile comune tramite porta basculante in ferro verniciata in colore verde. Alla data del sopralluogo è stato necessario "forzare" la serratura per accedere al vano che risulta occupato da oggetti di scarso valore. Il locale presenta battuto in cemento, pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, tuttavia in pessimo stato manutentivo.

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

| Piano | Destinazione | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|---|---|---|---|---|
| 1P | Ingresso disimpegno | 11.80 | Nessuna | Pessime |
| 1P | Soggiorno pranzo | 19.50 | Nord Est | Pessime |
| 1P | Cucinino | 4.95 | Nord Est | Pessime |
| 1P | Camera 1 | 9.70 | Nord Est | Pessime |
| 1P | Camera 2 | 18.00 | Nord Est | Pessime |
| 1P | Bagno | 6.20 | Sud Est | Pessime |
| 1P | Ripostiglio | 4.00 | Nessuna | Pessime |

Altezza locali appartamento: m 3.00

Altezza cantina e autorimessa: m 2.40

Le superfici:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Superficie netta calpestabile appartamento* | | | | | | *mq* | *74,15* |
| - *Superficie lorda appartamento:* | mq | 119.00 | x | 100% | mq | 119.00 |
| - *Superficie balcone:* | mq | 14,40 | x | 30% | mq | 4,32 |
| - *Superficie lorda cantina:* | mq | 10.00 | x | 25% | mq | 2,50 |
| - *Superficie lorda autorimessa:* | mq | 14,00 | x | 50% | mq | 7,00 |
| Superficie Commerciale complessiva | | | | | mq | 132,82 |
| | | | | Arr. | mq | **132,00** |

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - STATO DI FATTO

### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

*Fondazioni*: fondazioni in cls – integre.

*Solai*: solai latero cementizi con getto di completamento;

*Strutture verticali*: struttura in travi e pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio – integre.

*Copertura*: a falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in lastre di probabile cemento amianto; gronde e pluviali in lamiera;

*Pareti esterne*: rivestimento intonaco per esterni colore bianco con porzioni alternate in mattoni faccia a vista;

**INTERNI**

- *Appartamento:*

*Portoncino d'ingresso*: portoncino blindato con pannellature in legno colore marrone – pessime condizioni dovute a intervento di accesso forzoso in sede di sopralluogo;

*Porte interne*: porte interne in legno colore marrone - epoca datata e pessime condizioni;

*Serramenti esterni*: serramenti esterni in legno di epoca datata - pessime condizioni;

*Pavimenti - riv.ti*: Pavimentazione in piastrelle di graniglia di vecchia fattura per disimpegni, soggiorno e camere, piastrelle di ceramica colore grigio per cucine e verde per servizio igienico - scarse condizioni;

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

*Finiture interne*: Pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco - pessime condizioni per soggiorno pranzo e cucinino a causa della perdita di acqua e ristagno che hanno causato umidità e muffe – normali condizioni per altri locali;

- *Cantina sottotetto*

*Porta di ingresso*: assente;

*Pavimenti:* Pavimentazione in battuto di cemento - pessime condizioni in quanto ricoperta da guano di volatili;

*Finiture interne*: assenti;

- *Autorimessa PT*

*Porta di ingresso*: porta basculante in lamiera - scarse condizioni;

*Pavimenti:* pavimentazione in battuto di cemento - scarse condizioni;

*Finiture interne*: intonaci e tinteggiature colore bianco - pessime 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 –



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

non verificabile;

*Gas:* presente in cucina, allaccio alla rete comunale – non verificabile;

*Telefonico*: presente – non verificabile;

*Citofonico*: presente – non verificabile;

*Termico*: impianto termico per la produzione di riscaldamento di tipo centralizzato – non verificabile;

*Climatizzazione*: assente;

## 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:

Le superfici:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Superficie netta calpestabile appartamento* | | | | | *mq* | *74,15* |
| - *Superficie lorda appartamento:* | mq | 119.00 | x | 100% | mq | 119.00 |
| - *Superficie balcone:* | mq | 14,40 | x | 30% | mq | 4,32 |
| - *Superficie lorda cantina:* | mq | 10.00 | x | 25% | mq | 2,50 |
| - *Superficie lorda autorimessa:* | mq | 14,00 | x | 50% | mq | 7,00 |
| Superficie Commerciale complessiva | | | | | mq | 132,82 |
| | | | | Arr. | mq | **132,00** |

## VALUTAZIONE

### FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di Castello D'Agogna.
- 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



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

abitazione con analoghe caratteristiche, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2025;

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. 730,00 €/mq – 780,00 €/mq abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione;

b. 500,00 €/mq – 607,00 €/mq abitazioni civili in seconda fascia;

c. Indagine di mercato - valore medio – 675,40 €/mq;

L'analisi di mercato con i valori sopra indicati ha riportato un valore medio pari a € 664,83: *occorre tuttavia considerare che il fabbricato nel quale è inserito l'unità immobiliare presenta segni di degrado evidenti, risulta per la maggior parte abbandonato e inutilizzato e, probabilmente, occupato abusivamente come è possibile immaginare vista la decisione del comune di Castello D'Agogna di "murare" le porte di accesso per evitare che gli alloggi venissero occupati da estranei. Inoltre è privo di amministrazione e necessiterebbe, come già anticipato, di un intervento di riqualificazione generale.*

Stante quanto suesposto, considerato infine che l'appartamento è privo di riscaldamento e la cantina al sottotetto risulta, di fatto, inutilizzabile, il sottoscritto ritiene opportuno applicare una riduzione del valore unitario pari al 30%:

**Valore unitario = 400,00 €/mq (quattrocento/00 euro)**

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

**Valore dei fabbricati = 52.800,00 € (cinquantaduemila ottocento / 50 €)**

**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:* | € | -7.920,00 |
| 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 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | € | 0.00 |
| Spese per danni da acqua: | € | - 3.000,00 |
| Spese per sanatoria, sanzione e aggiornamento catastale | € | - 5.000,00 |

- IMMOBILE LIBERO €



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1

| | | |
|---|---|---|
| Valore del lotto meno decurtazioni: | € | **36.880,00** |
| | Arr. € | **36.900,00** |

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA** **€ 36.900,00**

**(trentaseimila novecento/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
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




Casteggio, lì 25/04/2026

(Arch. Marco Costa)



Firmato Da: MARCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45e638a7d10218b587ef0e6ce0935d1