

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 890285
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

Revisione Settembre 2025

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 403 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

creditore intervenuto

(Avv.

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN COSTA DE' NOBILI (PV), VIA CASA FULVIA 1



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

Casa di abitazione di epoca remota, ristrutturata nel corso dell'anno 2011, composta da 3 piani abitativi con locali accessori edificati in corpo staccato sul sedime di proprietà mappale 373 oltre appezzamento di terreno in fregio ai fabbricati sul lato Sud mappale 253, più precisamente:

- Appartamento disposto su tre piani con accesso principale al PT tramite serramento vetrato su piccolo disimpegno, cucina sul lato Nord, soggiorno sull'opposto lato Sud, servizio igienico nel sottoscala; scala di collegamento interno dal PT al 1P dove si trovano due camere da letto e un servizio igienico, ulteriore collegamento interno al 2P composto da disimpegno, camera da letto, ripostiglio e ulteriore servizio igienico di grandi dimensioni;
- Fabbricato accessori edificato in corpo staccato sul sedime di proprietà composto al PT da due locali con accesso dal cortile privato e ulteriore corpo di fabbrica edificato in aderenza sul lato Ovest che ospita la scala di collegamento al piano superiore dove si trovano antibagno e servizio igienico e il c.d. cassero legnaia aperto sui due lati a Nord e Sud;
- Terreno in fregio al cortile privato posto sul lato Sud mappale 253 coperto da vegetazione spontanea; Accesso al sedime dalla strada sterrata prolungamento di Via Aldo Moro tramite cancello pedonale e cancello carraio scorrevole.

Esternamente il fabbricato residenziale si trova in scarse condizioni manutentive in quanto le facciate presentano segni di degrado e necessitano di un intervento di riqualificazione mentre gli ambienti interni sono in buono stato manutentivo, frutto della ristrutturazione generale dell'immobile risalente al 2011.

Il fabbricato accessorio risulta in corso di ristrutturazione ed è privo di pavimenti e serramenti ma nel complesso è in buone condizioni manutentive.

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo l'estratto di matrimonio del Comune di Miradolo Terme il soggetto debitore ha

Con sentenza del Tribunale di Pavia del

è stata pronunciata la

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'ex moglie con la figlia: si rileva "Provvedimento di assegnazione in godimento della casa coniugale" trascritto il 24/01/2023, tuttavia secondo l'interpretazione giurisprudenziale della Corte di cassazione con sentenza n. 7776/2016, tale titolo non è opponibile al creditore ipotecario in quanto garanzia iscritta anteriormente alla trascrizione dell'assegnazione.

- SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2008 - Registro Particolare 2462 Registro Generale 12552
Pubblico ufficiale FARASSINO MATTEO Repertorio 8593/2465 del 05/05/2008
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore:

Contro: OMISSIS;

Note: L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione per un Capitale di €
totale pari a € - durat.

A margine Sezione D si rileva la seguente Nota:

- ANNOTAZIONE presentata il 26/03/2014 Servizio di P.I. di PAVIA
Registro particolare n. 503 Registro generale n. 3978
- ANNOTAZIONE - Registro particolare n. 503 Registro generale n. 3978
Data 17/03/2014 Numero di repertorio 67966/25992
Notaio BIANCHI ALESSANDRO Codice fiscale BNC LSN 50P06 H030 T Sede PAVIA (PV)
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGAZIONE
Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 2462 del 22/05/2008
A favore come nella formalità originaria:

a fronte di un

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione:

Contro: OMISSIS;

Note: La surroga ricade sugli immobili oggetto di esecuzione come nella formalità originaria.

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/2014 - Registro Particolare 572 Registro Generale 4020

Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 67967/25993 del 17/03/2014

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- A favore:

Domicilio ipotecario eletto

- Contro: OMISSIS;

- Note: L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione per un Capitale di €
totale pari a € tasso di interesse annuo - durata anni.

a fronte di un

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2023 - Registro Particolare 663 Registro Generale 992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4609/2020 del 19/06/2020

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

- A favore: OMISSIS per il diritto di ABITAZIONE per la quota di 1/1 In regime di

- Contro: OMISSIS;

- Note: L'assegnazione della casa coniugale risulta iscritta per la sola unità immobiliare censita al foglio 2 mappale 373 subalterno 3 (casa di abitazione PT - 1P - 2P) ma esclude l'ulteriore fabbricato censito al subalterno 2 corrispondente al magazzino insistente sul cortile mappale 373.

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 993

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4609/2020 del 19/06/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA PRESIDENZIALE IN SEDE DI GIUDIZIO DI SEPARAZIONE

- A favore: OMISSIS per il diritto di ABITAZIONE per la quota di 1/1 In regime di

- Contro: OMISSIS;

- Note: L'ipoteca giudiziale deriva dal mancato pagamento da parte del sig. OMISSIS nei confronti della

moglie per un Capitale di € oltre spese pari a € a fronte di un Totale di €
ricade su tutte le proprietà immobiliari censite al foglio 2 mappale 373 subalterno 3 (casa di abitazione),
subalterno 2 (magazzino) oltre cortile privato mappale 253;

- Ulteriori Note Sezione "D"
- "IL CAPITALE È STATO CALCOLATO SOMMANDO L'IMPORTO DOVUTO MENSILMENTE PER IL CONIUGE E LA FIGLIA FINO ALLA MAGGIORE ETÀ DI QUEST' ULTIMA: EURO PER MESI PER ANNI"

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2023 - Registro Particolare 166 Registro Generale 994

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 453/2020 del 03/12/2020

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- A favore: OMISSIS per il diritto di ABITAZIONE per la quota di 1/1 In regime di II;
- Contro: OMISSIS;

Note: L'ipoteca giudiziale deriva da causa di lavoro per un Capitale di € oltre Spese di €
a fronte di un Totale pari a € ricadendo sugli immobili oggetto di esecuzione censiti
al foglio 2 mappale 373 subalterno 2 e 3 oltre il sedime mappale 253;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2024 - Registro Particolare 13298 Registro Generale 18795
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 7249 del 18/10/2024

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore:
- Contro: OMISSIS;

Note: Il pignoramento ricade correttamente sulle proprietà immobiliari censite al foglio 2 mappale 373
subalterno 2 e 3 oltre il sedime mappale 253;

- 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 Casa di abitazione e accessori	=	184.800,00 € (cento ottanta quattromila ottocento / 00 €)
Valore mappale 253	=	2.596,00 € (duemila cinquecento / 96 €)
TOTALE IMMOBILI	=	187.396,00 € (cento ottanta settemila trecento / 96 €)



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

Decurtazione per lo stato di possesso

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

- Spese per regolarizzazione edilizia e sanzione amministrativa

- Spese per aggiornamento catastale a termine SCIA sanatoria

- IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:

Arrotondamento

€ -28.109,40

€ 0.00

€ 0.00

€ 0.00

€ - 2.500,00

€ - 800,00

€

€ 155.986,60

€ 156.000,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 156.000,00

(centocinquanta seimila / 00 euro)

RELAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 04/01/2025 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Costa Dè Nobili Località Casa Fulvia snc. 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 Costa è Nobili – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

In data 18/03/2025 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Casa di abitazione di epoca remota, ristrutturata nel corso dell'anno 2011, composta da 3 piani abitativi oltre fabbricato accessorio edificato in corpo staccato sul sedime di proprietà esclusiva mappale 373 oltre appezzamento di terreno in fregio ai fabbricati sul lato Sud mappale 253, più precisamente:

- Appartamento disposto su tre piani con accesso principale al PT tramite serramento vetrato su piccolo disimpegno, cucina sul lato Nord, soggiorno sull'opposto lato Sud, servizio igienico nel sottoscala; scala di collegamento interno dal PT al 1P dove si trovano due camere da letto e un servizio igienico, ulteriore collegamento interno al 2P composto da disimpegno, camera da letto, ripostiglio e ulteriore servizio igienico di grandi dimensioni;
- Fabbricato accessori edificato in corpo staccato sul sedime di proprietà composto al PT da due locali con accesso dal cortile privato e ulteriore corpo di fabbrica edificato in aderenza sul lato Nord che ospita la

scala di collegamento al piano superiore dove si trovano due locali e il c.d. cassero legnaia;

- Terreno in fregio al cortile privato posto sul lato Sud mappale 253 coperto da vegetazione spontanea; Accesso al sedime dalla strada sterrata prolungamento di Via Aldo Moro tramite cancello pedonale e cancello carraio scorrevole.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Costa Dè Nobili:

- Casa di abitazione: Comune di Costa Dè Nobili, Foglio 2, Mappale n° 373, subalterno 3, Località Casa Fulvia, piano T - 1 - 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 8, Superficie Catastale Totale 194 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 194 mq, Rendita Catastale € 301,61. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per l'immobile si rileva, pur mantenendo l'attuale identificazione catastale:

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2012 Pratica n. PV0259809 in atti dal 31/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43982.1/2012);*
- *VARIAZIONE del 30/12/2011 Pratica n. PV0326824 in atti dal 30/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 129299.1/2011);*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 Pratica n. PV0058736 in atti dal 09/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37238.1/2011);*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. PV0148930 in atti dal 02/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25396.1/2004);*
- *COSTITUZIONE del 02/09/2003 Pratica n. 234414 in atti dal 02/09/2003 COSTITUZIONE (n. 2100.1/2003).*
- Locali accessori: Comune di Costa Dè Nobili, Foglio 2, Mappale n° 373, subalterno 2, Località Casa Fulvia, piano T - 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 120 mq, Superficie Catastale Totale 129 mq, Rendita Catastale € 204,52. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per l'immobile si rileva, pur mantenendo l'attuale identificazione catastale:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 Pratica n. PV0058735 in atti dal 09/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37237.1/2011);*

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. PV0148930 in atti dal 02/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25396.1/2004);
- COSTITUZIONE del 02/09/2003 Pratica n. 234414 in atti dal 02/09/2003 COSTITUZIONE (n. 2100.1/2003).

- Terreno: Comune di Costa Dè Nobili, Foglio 2, Mappale n° 253, Qualità Bosco Alto, Classe U, Superficie Ha 00 Are 22 Ca 00, Reddito Dominicale Agrario € 5,11, Reddito Agrario € 0,57 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/1975 in atti dal 20/11/1989 (n. 8978.1/1975);

Per l'immobile si rileva, pur mantenendo l'attuale identificazione catastale:

- Impianto meccanografico del 22/05/1975

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 atto di compravendita del 05/05/2008 a rogito Notaio Farassino Massimo in Milano Rep. 8952/2464 da potere del precedente proprietario

I titoli precedenti sono anteriori al ventennio.

COERENZE

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

- Sedime e fabbricati mappale 373:

Nord: strada sterrata prolungamento via Moro mappale 8;

Est: strada sterrata prolungamento via Moro mappale 254, altra proprietà mappale 10;

Sud: stessa proprietà mappale 253;

Ovest: strada sterrata prolungamento via Moro mappale 8, stessa proprietà mappale 253;

- Terreno mappale 253:

Nord: stessa proprietà mappale 253, strada sterrata prolungamento via Moro mappale 8;

Est: altra proprietà mappale 10;

Sud: fiume Olona;

Ovest: fiume Olona;

CONDIZIONI

- Casa di abitazione:

Buono stato manutentivo per gli ambienti interni tuttavia si segnala lo stato di degrado delle facciate esterne che necessitano di un intervento di ripresa degli intonaci e delle tinteggiature;

- Locali accessori:

Il fabbricato presenta i segni della recente ristrutturazione tuttavia non conclusa ed è privo di serramenti esterni, pavimenti e finiture interne;

- Terreno mappale 253:

Normale stato manutentivo - coperto da vegetazione spontanea.

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'ex moglie con la figlia: si rileva "Provvedimento di assegnazione in godimento della casa coniugale" trascritto il 24/01/2023, tuttavia secondo l'interpretazione giurisprudenziale della Corte di cassazione con sentenza n. 7776/2016, tale titolo non è opponibile al creditore ipotecario in quanto garanzia iscritta anteriormente alla trascrizione dell'assegnazione.

SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITÀ

A parere del sottoscritto i beni non sono facilmente divisibili: si potrebbe ipotizzare la vendita del solo terreno mappale 253 ma tale soluzione creerebbe un diritto di passaggio sul mappale 373 sul quale insistono i fabbricati residenziali e accessori.

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:

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2008 - Registro Particolare 2462 Registro Generale 12552
Pubblico ufficiale FARASSINO MATTEO Repertorio 8593/2465 del 05/05/2008
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore

Contro: OMISSIS;Note: L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione per un Capitale di €
totale pari a € - durata anni.

a fronte di un

A margine Sezione D si rileva la seguente Nota:

- ANNOTAZIONE presentata il 26/03/2014 Servizio di P.I. di PAVIA
Registro particolare n. 503 Registro generale n. 3978

- ANNOTAZIONE - Registro particolare n. 503 Registro generale n. 3978
Data 17/03/2014 Numero di repertorio 67966/25992
Notaio BIANCHI ALESSANDRO Codice fiscale BNC LSN 50P06 H030 T Sede PAVIA (PV)
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGAZIONE
Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 2462 del 22/05/2008
A favore come nella formalità originaria:

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione:Contro: OMISSIS;Note: La surroga ricade sugli immobili oggetto di esecuzione come nella formalità originaria.

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/2014 - Registro Particolare 572 Registro Generale 4020
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 67967/25993 del 17/03/2014



- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore:

- Contro: OMISSIS;

- Note: L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione per un Capitale di €
totale pari a € - tasso di interesse annuo durata anni.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2023 - Registro Particolare 663 Registro Generale 992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4609/2020 del 19/06/2020

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

- A favore: OMISSIS per il diritto di ABITAZIONE per la quota di 1/1 In regime di

- Contro: OMISSIS;

- Note: L'assegnazione della casa coniugale risulta iscritta per la sola unità immobiliare censita al foglio 2 mappale 373 subalterno 3 (casa di abitazione PT - 1P - 2P) ma esclude l'ulteriore fabbricato censito al subalterno 2 corrispondente al magazzino insistente sul cortile mappale 373.

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 993

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4609/2020 del 19/06/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA PRESIDENZIALE IN SEDE DI GIUDIZIO DI SEPARAZIONE

- A favore: OMISSIS per il diritto di ABITAZIONE per la quota di 1/1 In regime di ;

- Contro: OMISSIS;

- Note: L'ipoteca giudiziale deriva dal mancato pagamento da parte del sig. OMISSIS nei confronti della moglie per un Capitale di € oltre spese pari a € fronte di un Totale di € 10 e ricade su tutte le proprietà immobiliari censite al foglio 2 mappale 373 subalterno 3 (casa di abitazione), subalterno 2 (magazzino) oltre cortile privato mappale 253;

- Ulteriori Note Sezione "D"

- "IL CAPITALE È STATO CALCOLATO SOMMANDO L'IMPORTO DOVUTO MENSILMENTE PER IL CONIUGE E LA FIGLIA FINO ALLA MAGGIORE ETÀ DI QUEST' ULTIMA: EURO PER MESI PER ANNI"

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2023 - Registro Particolare 166 Registro Generale 994

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 453/2020 del 03/12/2020

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- A favore: OMISSIS per il diritto di ABITAZIONE per la quota di 1/1 In regime di
- Contro: OMISSIS;

Note: L'ipoteca giudiziale deriva da causa di lavoro per un Capitale di € oltre Spese di €
a fronte di un Totale pari a € ricadendo sugli immobili oggetto di esecuzione censiti
al foglio 2 mappale 373 subalterno 2 e 3 oltre il sedime mappale 253;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2024 - Registro Particolare 13298 Registro Generale 18795

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 7249 del 18/10/2024

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore:
- Contro: OMISSIS;

Note: Il pignoramento ricade correttamente sulle proprietà immobiliari censite al foglio 2 mappale 373
subalterno 2 e 3 oltre il sedime mappale 253;

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Costa Dè Nobili, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali su cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione ricadono nel seguente ambito:

ZONA AGRICOLA E2

AREA INTERESSATA DAL PARCO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (P.L.I.S.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto riportato sull'atto di compravendita l'immobile è edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico di Costa Dè Nobili sono presenti negli archivi documentali le seguenti pratiche edilizie intestate all'attuale proprietario soggetto debitore, elenco ricevuto in data 24/01/2025:

Anno	Prog.	Descrizione intervento	Richiesta	Prot.	Tipo	Fg	mappale
2007	10	Ristrutturazione con ampliamento	26-set-07	2200	DIA	2	373
2011	2	Completamento DIA 10/07	08-feb-11	305	DIA	2	373
2011	4	Costruzione di recinzione	29-lug-11	1956	DIA	2	253, 373

Stante quanto ricevuto durante il primo accesso agli atti effettuato in data 07/02/2025 non è stata rinvenuta nessuna delle pratiche indicate in elenco; solamente in data successiva 08/02/2025 è stato possibile

prendere visione della seguente documentazione tecnica:

- *Denuncia di Inizio Attività del 26/09/2007 prot. 2200 Pratica Edilizia 10/2007 per la ristrutturazione degli immobili, DIA tuttavia scaduta per termini non rispettati come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del 05/10/2007 prot. 2531;*
- *Denuncia di Inizio Attività del 08/02/2011 prot. 305 Pratica Edilizia 02/2011 per Opere di Completamento in riferimento alla Pratica Edilizia 10/2007;*
- *Richiesta del Certificato di Agibilità del 28/03/2012 prot. 664 e successivo rilascio del predetto Certificato 02/2011 in data 15/05/2012 relativamente alla sola casa di abitazione;*
- *Denuncia di Inizio Attività del 29/07/2011 per la realizzazione della recinzione del sedime degli immobili;*
In data 08/04/2025 il sottoscritto ha avuto la possibilità di incontrare il geom. Ettore Tosca incaricato della ristrutturazione dell'immobile oggetto di esecuzione presso lo Studio in Monticelli Pavese: durante l'incontro è stato possibile inoltre verificare la presenza di ulteriori pratiche edilizie non reperite durante l'accesso agli atti, debitamente protocollate dal Comune stesso, più precisamente:
- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 13/06/2014 per Opere di completamento in riferimento alla pratica edilizia 10/2007, più precisamente interventi relativi ai locali accessori edificati sul mappale 373 fabbricati non oggetto di intervento nella D.I.A. della ristrutturazione della casa di abitazione risalente al 2007;*
- *Denuncia di Inizio Attività del 14/12/2017 per opere di completamento dei fabbricati accessori per le opere già iniziate e denunciate con la precedente SCIA del 2014;*

Alla data del sopralluogo risultano pertanto regolari gli interventi relativi alla casa di abitazione, già dichiarata agibile dal 2012, ma **non regolari le opere relative al fabbricato accessorio** per il quale sono state autorizzate le modifiche ma la relativa pratica edilizia risulta "scaduta".

Regolarità edilizia e urbanistica:

Casa di abitazione: SI

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto depositato presso il Comune e autorizzato con ultimo documento di agibilità nell'anno 2012;

Fabbricato accessorio: NO

Come già indicato in precedenza la pratica edilizia del 2017 è scaduta ed è necessario presentare una ulteriore Segnalazione di Inizio Attività per completamento di opere iniziate ma non terminate.

Regolarità catastale:

Casa di abitazione: SI

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie depositate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate

Territorio.

Fabbricato accessorio: NO

Lo stato dei luoghi NON corrisponde alle planimetrie depositate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate Territorio.

Al termine della suindicata pratica per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sarà necessario il deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio per indicare la corretta conformazione dell'immobile.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile NON è parte di condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare residenziale individuata catastalmente al foglio 2 mappale 373 subalterno 3 è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata nell'unità residenziale.

Sul sito del Catasto Energetico CEER NON si riscontra la presenza di Attestazione di Prestazione Energetica.

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I., raggiungibile tramite strada sterrata prolungamento di Via Aldo Moro, è composto da due fabbricati edificati sul mappale 373 oltre terreno di proprietà mappale 253; il fabbricato a Nord ospita i locali abitativi mentre il secondo, posto a Sud sul confine con il mappale di stessa proprietà 253, ospita al PT due locali accessori e al 1P un servizio igienico e il cassero legnaia.

Si precisa che, catastalmente, il sedime su cui sorgono sia la casa di abitazione sia i locali accessori, possiede una piccola porzione di sedime della strada sterrata esterna sul lato Nord, sulla quale risulta ancora l'impronta al suolo di un piccolo fabbricato, ormai non esistente in quanto demolito durante il corso degli anni.

- Cortile privato mappale 373:

Il cortile, in normale stato di manutenzione, ha accesso da due cancelli carrai e pedonali sul lato Nord Est e Nord in fregio al prolungamento della strada sterrata. Internamente sono presenti porzioni di area verde e porzioni con ghiaia oltre marciapiedi in cemento intorno ai fabbricati.

- Fabbricati (casa di abitazione e accessori):

Entrambi i fabbricati presentano la classica struttura edilizia del luogo con fondazioni in ghiaione, struttura

in elevazione in materiale lapideo e laterizi, solai in struttura lignea e laterizi con completamento in cls in opera, struttura della copertura in legno a falde inclinate e copertura in coppi tradizionali; nel complesso le strutture sono in buono stato manutentivo ma si segnala la necessità della ripresa delle tinteggiature della casa di abitazione che presenta segni di degrado.

- Interni casa di abitazione PT - 1P - 2P - foglio2 mappale 373 sub. 3

Gli interni della casa di abitazione sono frutto della ristrutturazione generale risalente all'anno 2011: dal cortile esterno al PT si accede tramite una portafinestra in legno al piccolo disimpegno sul vano scala che collega a Ovest alla cucina, a Est al soggiorno e a Nord ad un locale bagno 1/lavanderia in parte realizzato nel sottoscala; la scala interna conduce al 1P dove si trova la prima camera da letto, un disimpegno sul bagno 2 e sulla seconda camera da letto. Al 2P si trova la terza camera da letto, un ripostiglio e un ampio servizio igienico.

Gli ambienti interni presentano differenti finiture: al PT troviamo piastrelle di gres colore rosso cotto per tutti gli ambienti, pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafoni con struttura lignea del solaio a vista. Sia la cucina sia il soggiorno sono dotati di impianto a biomassa (forno in muratura in cucina e caminetto in soggiorno).

Al 1P troviamo pavimentazione in listelli di legno, pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, struttura della copertura lignea a vista; il 2P presenta le medesime caratteristiche del 1P.

La scala interna presenta rivestimento in lastre di pietra (serizzo) colore naturale grigio non lucido e corrimano in ferro lavorato.

La zona cottura della cucina presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore bianco; Il servizio igienico al PT presenta pavimentazione in gres colore marrone e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore rosso mattone. Il servizio igienico al 1P, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, presenta piastrelle di ceramica colore rosa e rivestimento parietale in ceramica colore rosa antico formato mosaico; l'ulteriore servizio igienico al 2P, di ampie dimensioni, dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca "free standing" stile liberty/barocco e doccia a vista con box in cristallo, presenta pavimentazione in gres e rivestimento parietale in ceramica colore rosa antico.

Tutto l'immobile è dotato di serramenti esterni in legno colore marrone con doppi vetri, zanzariere e scuri esterni in legno colore marrone; internamente abbiamo porte in legno pieno colore marrone di buona fattura.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia installata in cucina con caldaia a condensazione.

Nel complesso l'appartamento internamente si trova in ottime condizioni manutentive.

- Interni locali accessori - PT - 1P - foglio2 mappale 373 sub. 2

Il fabbricato che ospita i locali accessori presenta i segni della recente ristrutturazione tuttavia non conclusa: il fabbricato è privo della pavimentazione interna, dei serramenti interni ed esterni e delle finiture e sono stati realizzati esclusivamente gli intonaci e rifatta la copertura in legno con manto in coppi.

Nel complesso, considerati non conclusi i lavori di ristrutturazione, gli ambienti sono in buono stato manutentivo.

- Appezzamento di terreno

Ampio appezzamento di terreno a destinazione agricola confinante con il cortile stessa proprietà mappale 373 su cui sorge sia l'abitazione sia il fabbricato che ospita i locali accessori: in sede di sopralluogo il terreno non risulta recintato sul lato Nord da rete metallica e confina a Sud e Ovest con il fiume Olona e a Est con altra proprietà mappale 10 dello stesso foglio. L'accesso avviene direttamente dal cortile mappale 373; il sedime appare in discrete condizioni manutentive con taglio e sfalcio della vegetazione spontanea.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 18/03/2025):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Disimpegno	3.00	Sud	Ottime
PT	Cucina	21.70	Ovest - Sud	Ottime
PT	Soggiorno	21.70	Nord - Sud	Ottime
PT	Bagno 1 - lavanderia	4.60	Nord	Ottime
	SCALA PT - 1P	7.00	Nord - Sud	Ottime
1P	Disimpegno	3.00	Sud	Ottime
1P	Camera 1	21.70	Nord - Sud	Ottime
1P	Disimpegno su ripostiglio	1.60	Nessuna	Ottime
1P	Bagno 2	4.80	Sud	Ottime
1P	Camera 2	14.80	Nord	Ottime
	SCALA 1P - 2P	7.00	Nord - Sud	Ottime
2P	Disimpegno	3.00	Sud	Ottime
2P	Camera 3	21.70	Nord - Sud	Ottime
2P	Disimpegno su ripostiglio	1.60	Nessuna	Ottime
2P	Ripostiglio	4.80	Sud	Ottime

2P	Bagno 3	14.80	Nord	Ottimo
----	---------	-------	------	--------

Le superfici – fabbricati e cortile privato con coefficienti di ragguaglio**Superficie netta calpestabile appartamento PT - 1P - 2P**mq **152.00**

- Superficie lorda appartamento PT:	mq	69.60	x	100%	mq	69.60
- Superficie lorda appartamento 1P esclusa scala:	mq	62.60	x	100%	mq	62.60
- Superficie lorda appartamento 2P esclusa scala:	mq	62.60	x	100%	mq	62.60
- Cortile privato mappale 373	mq	649.00	x	3%	mq	19.47
- Superficie lorda fabbricato accessori PT:	mq	102.80	x	30%	mq	30.84
- Superficie lorda fabbricato accessori 1P – porzione chiusa:	mq	26.50	x	30%	mq	7.95
- Superficie lorda fabbricato accessori 1P – cassero aperto:	mq	76.30	x	15%	mq	11.45
Superficie Commerciale complessiva	Arr. mq					264.00

Le superfici – terreno agricolo mappale 253

Foglio	Mappale	Qualità	Ha (ettari)	Are	Ca (centiare)	Totale Mq	Totale Ettari
2	253	Bosco alto	0	22	0	2.200	0,220

Si precisa che il sedime su cui insistono i fabbricati è stato considerato pertinenziale degli stessi mentre il terreno mappale 253 è stato considerato terreno agricolo e valutato in riferimento alla pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 - Pubblicazione sul BUR n. 1 del 25/05/2022 n. 3 del 08/06/2022 che si allega; il valore riportato è pari a € 11.800,00/Ha.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto**CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

Fondazioni:	fondazioni in cls – integre.
Solai:	solai interni con struttura in legno e travi a vista, getto di completamento - integri;
Strutture verticali:	struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni – integre.
Copertura:	a falde inclinate, struttura in legno con travi a vista, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone - integri;
Pareti esterne:	rivestimento intonaco per esterni colore bianco - scarse condizioni manutentive;

INTERNI**- Casa di abitazione:**

Portoncino d'ingresso: porta finestra vetrata in legno con doppi vetri – buone condizioni;

<i>Porte interne:</i>	porte interne in legno colore marrone - buone condizioni;
<i>Serramenti esterni:</i>	serramenti esterni in legno colore marrone con doppi vetri, scuri esterni in legno e zanzariere - buone condizioni;
<i>Pavimenti - riv.ti:</i>	PT: pavimentazione in piastrelle in gres colore rosso cotto, rivestimento parietale cucina in piastrelle di ceramica colore bianco; servizio igienico al PT con pavimentazione in gres colore marrone e rivestimento parietale in piastrelle colore rosso mattone – buone condizioni; 1P: pavimentazione in listelli di legno, bagno 2 dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca con piastrelle di ceramica colore rosa e rivestimento parietale in ceramica colore rosa antico formato mosaico - buone condizioni; 2P: pavimentazione in listelli di legno, bagno 3 dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia di ampie dimensioni e "free standing" stile liberty/barocco con pavimentazione in gres e rivestimento parietale in ceramica colore rosa antico - buone condizioni;
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati – integri;
<i>Finiture interne:</i>	Pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco - buone condizioni;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

<i>Elettrico:</i>	prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL – funzionante, dichiarazioni presenti reperite durante l'incontro con il progettista redatte dalla ditta Lardelli Davide in data 25/10/2011;
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante, dichiarazioni presenti reperite durante l'incontro con il progettista redatte dalla ditta Siciliano in data 23/03/2012;
<i>Gas:</i>	presente in cucina, allaccio alla rete comunale, contatore Gas posizionato in apposito vano all'ingresso del complesso immobiliare – funzionante, dichiarazioni presenti reperite durante l'incontro con il progettista redatte dalla ditta Siciliano in data 23/03/2012;
<i>Telefonico:</i>	presente – funzionante;
<i>Citofonico:</i>	presente citofono – funzionante;
<i>Termico:</i>	impianto termico per la produzione di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale funzionante, libretto presente presso l'immobile con ultima verifica da parte della ditta incaricata della manutenzione in data 13/06/2002;



Climatizzazione: assente;
Satellitare: presente DDT- funzionante;

VALUTAZIONE**FONTI D'INFORMAZIONE**

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Costa Dè Nobili.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per appartamenti di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 202;
- 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. 760,00 €/mq – 860,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- b. 767,00 €/mq – 887,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- c. Valore medio – 640,00/660,00 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 727,00 €/mq, arrotondato in cifra tonda pari a:

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

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

Valore Casa di abitazione e accessori = 184.800,00 € (cento ottanta quattromila ottocento / 00 €)

Valore mappale 253 = 2.596,00 € (duemila cinquecento / 96 €)

TOTALE IMMOBILI = 187.396,00 € (cento ottanta settemila trecento / 96 €)

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

Decurtazione per lo stato di possesso

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

- Spese per regolarizzazione edilizia e sanzione amministrativa

- Spese per aggiornamento catastale a termine SCIA sanatoria

- IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:

Arrotondamento

€ -28.109,40

€ 0.00

€ 0.00

€ 0.00

€ -2.500,00

€ -800,00

€

€ 155.986,60

€ 156.000,00

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA**

€ 156.000,00

(centocinquanta seimila / 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

Montebello della Battaglia, lì 01/10/2025

In fede

(Arch. Marco Costa)

