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. 406 / 2025 R.G.ES.

creditore procedente

PRISMA SPV S.R.L.

(Avv. Giovanni Recalcati)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN GROPELLO CAIROLI (PV), VIA SASSI 63

CONCLUSIONI DEFINITIVE

PREMESSA

Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha riscontrato difficoltà nell'individuazione degli immobili oggetto di esecuzione in quanto i documenti risalenti all'anno 1942 non riportano coerenze e, soprattutto, perché la situazione durante gli anni è andata modificandosi con variazioni catastali della numerazione dei mappali stessi.

Il compendio immobiliare è composto da due unità immobiliari separate fisicamente tra loro, più precisamente una edificata in fregio alla via Sassi sul lato Ovest, composta da un locale al PT collegato al 1P da scala interna, l'altra posta in aderenza al mappale 997 (terreno di proprietà esclusiva parte del pignoramento), accessibile dalla via Giulio Pastore sul lato Est, opposto alla via Sassi.

Durante il sopralluogo, grazie informazioni verbali e documenti prodotti dall'attuale proprietaria degli immobili confinanti con quelli oggetto di esecuzione, è stato possibile riscontrare alcune criticità in riferimento all'unità immobiliare posta sul lato Est adiacente al terreno mappale 997, con prospetto secondario visibile dalla via Pastore: più precisamente l'attuale proprietaria di tali immobili confinanti con quelli oggetto di perizia ne entrò in possesso in virtù di atto di trasferimento del Tribunale di Pavia nella procedura esecutiva immobiliare 187/2008 e ***già allora, come si evince dalla perizia redatta dall'allora tecnico incaricato a CTU,*** *erano state riscontrate criticità , superfetazioni e abusi edilizi. Nella perizia di stima si riporta a* ***pagina 16****, oltre ad altre difformità edilizie derivanti da interventi di ampliamenti non autorizzati e privi di pratiche edilizie, che* ***l'unità immobiliare oggetto di esecuzione era stata "accorpata" a proprietà di terzi, più precisamente che "il soggiorno è in collegamento con locale proprietà di altri"****: per meglio comprendere si precisa che l'unità immobiliare oggi di proprietà di terzi posta sul lato Est in fregio al mappale 997 e alla via Pastore risulta, come verificato nel sopralluogo, composta da cucina, servizio igienico e locale soggiorno (con accesso diretto dal cortile mappale 593) collegato internamente all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.*

Nel corso degli anni infatti i precedenti proprietari dei due immobili oggetto di esecuzione hanno realizzato abusivamente il collegamento interno tra i vani, accorpando il locale che oggi è destinato a camera da letto e che pertanto risulta privo di accesso indipendente.

Dalla presa visione della documentazione e dello stato dei luoghi è stato inoltre possibile verificare che il "locale cantina" edificato in aderenza al primo vano già descritto e divenuto "camera da letto" con unico accesso dal soggiorno confinante a Nord di altra proprietà, non esiste più in quanto probabilmente demolito, come risulta inoltre assente il fabbricato destinato a "pollaio"; si precisa infine che sul cortile

risulta tuttavia edificato un piccolo fabbricato destinato a tettoia, chiuso su tre lati e confinante a Sud con il mappale 595 di altra proprietà, realizzato senza autorizzazione edilizia.

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Come già evidenziato in premessa il compendio immobiliare è composto da due unità, una in fregio alla via Sassi edificata su due piani collegati da scala interna, la seconda composta attualmente da un locale al piano terra (privo di accesso diretto) con cassero legnaia posto al 1P accessibile con scala portatile, un piccolo fabbricato chiuso su tre lati realizzato abusivamente sul cortile mappale 593 (terreno in comproprietà con terzi) oltre un terreno di proprietà esclusiva censito al mappale 997 in fregio alla via Pastore sul lato Est del compendio, più precisamente:

- *immobile 1*: edificato in fregio alla via Sassi composto da un locale al PT collegato da scala interna al 1P: acceso dal cortile esterno mappale 994 sul quale grava, come specificato sull'atto di compravendita, proporzionale quota di diritti sulle parti ed enti comuni in quanto di proprietà di terzi; attualmente l'immobile si presenta in scarso stato manutentivo ed è utilizzato a deposito;
- *immobile 2:* posto sul lato Est è composto da un unico locale privo di accesso diretto dal cortile comune mappale 593, dotato di cassero legnaia al piano superiore accessibile con scala a pioli; come per l'immobile 1, grava proporzionale quota di diritti sulle parti ed enti comuni in quanto di proprietà di terzi. L'unità immobiliare, collegata direttamente all'appartamento posto sul lato Nord, risulta in buone condizioni manutentive ma la ristrutturazione con l'accorpamento risulta realizzata senza titolo abilitativo. Si precisa che sul sedime individuato al mappale 593 è edificato il piccolo fabbricato chiuso su tre lati e addossato al muro di confine sul lato Sud con il mappale 595 di altra proprietà, realizzato senza autorizzazione edilizia;
- *immobile 3*: terreno in fregio alla via Pastore sul lato Est sul quale si intesta una porta in legno che conduce al mappale 2576, sul quale risulta edificato l'immobile 2, e quindi con transito su quest'ultimo ai mappali 593 e 994 che compongono il cortile comune con altra proprietà.

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo le risultanze del Comune di Gropello Cairoli il soggetto debitore è nubile.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 10/07/2006 ai n. 4895/8136.

- STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

immobile 1: LIBERO - alla data del sopralluogo l'immobile è utilizzato a deposito, sono presenti attrezzature edili e oggetti abbandonati dal soggetto debitore.

immobile 2: OCCUPATO - alla data del sopralluogo il locale, privo di accesso indipendente, risulta collegato e pertanto utilizzato quale camera da letto dell'appartamento di altra proprietà posto sul lato Nord censito al foglio 19 mappale 2575; il collegamento, realizzato in epoca remota, è abusivo e privo di autorizzazione edilizia;

immobile 3: LIBERO - terreno in fregio alla via Pastore in normali condizioni manutentive; alla data del sopralluogo risulta in ordine e pulito grazie all'intervento di alcuni vicini.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2006 - Registro Particolare 1933 Registro Generale 8137
  Pubblico ufficiale VINCENZO IALENTI Repertorio 6435/3494 del 28/06/2006
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 12931320159 Domicilio ipotecario eletto MILANO, CORSO SAN GOTTARDO N. 2;
- Contro: OMISSIS per la quota di 1/1;

  L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al C.F. al foglio 19 mappale 589 subalterno 6 (unità negoziale 1, immobile 1), foglio 19 mappale 976 subalterno 1 (unità negoziale 1, immobile 2), al C.T. al foglio 19 mappale 997 (unità negoziale 1, immobile 3) e foglio 19 mappale 996 (unità negoziale 1, immobile 4) per un Capitale di € 53.000,00 a fronte di un totale di € 106.000,00, Tasso interesse annuo 4.25%, durata 12 anni;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2025 - Registro Particolare 8080 Registro Generale 11075
  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 10253 del 11/11/2025
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05028250263;
- Contro: OMISSIS per la quota di 1/1;

- *Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione oggi censite al C.F. al foglio 19 mappale 2575 subalterno1 graffato con il mappale 2576 subalterno 6 (unità negoziale 1, immobile 1), al C.T. al foglio 19 mappale 997 (unità negoziale 1, immobile 2) e, sempre al C.T., al foglio 19 mappale 2576 (unità negoziale 1, immobile 3);*

  "NOTE SEZIONE D"

  "E' STATO NECESSARIO CORREGGERE A MANO IL NUMERO DELLA PARTICELLA DELL'IMMOBILE GRAFFATO GRUPPO 1 CENSITO AL FOGLIO 19 – MAPPALE 2576 – SUB. 6"

- 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 = 52.500,00 € (cinquantaduemila cinquecento / 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:	€	-7.875,00
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 sanatoria - oneri professionali:	€	-2.500,00
Spese per rendere autonomo l'immobile	€	-6.000,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	**36.125,00**
	Arr. €	**36.100,00**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA € 36.100,00

(trentaseimila cento /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 11/12/2025 per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Gropello Cairoli via Sassi 63.

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 Gropello Cairoli – 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 19/03/2026 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- *immobile 1*: edificato in fregio alla via Sassi composto da un locale al PT collegato da scala interna al 1P: acceso dal cortile esterno mappale 994 sul quale grava, come specificato sull'atto di compravendita, proporzionale quota di diritti sulle parti ed enti comuni in quanto di proprietà di terzi; attualmente l'immobile si presenta in scarso stato manutentivo ed è utilizzato a deposito;
- *immobile 2:* posto sul lato Est è composto da un unico locale privo di accesso diretto dal cortile comune mappale 593, dotato di cassero legnaia al piano superiore accessibile con scala a pioli; come per l'immobile 1, grava proporzionale quota di diritti sulle parti ed enti comuni in quanto di proprietà di terzi. L'unità immobiliare, collegata direttamente all'appartamento posto sul lato Nord, risulta in buone condizioni manutentive ma la ristrutturazione con l'accorpamento risulta realizzata senza titolo abilitativo.
- *immobile 3*: terreno in fregio alla via Pastore sul lato Est sul quale si intesta una porta in legno che conduce

al mappale 2576, sul quale risulta edificato l'immobile 2, e quindi con transito su quest'ultimo ai mappali 593 e 994 che compongono il cortile comune con altra proprietà;

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile 1 e 2 (graffate tra loro) – C.F.:

- Comune di Gropello Cairoli, Foglio 19, mappale 2575 subalterno 1 graffato con il mappale 2576 subalterno 6, Categoria A/6, Classe 1, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale 70 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 mq, Rendita Catastale € 63,27 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'attuale identificazione catastale deriva dalla precedente identificazione al foglio 19 mappale 589 subalterno 6 graffato con il mappale 2575 subalterno 1 per Variazione del 13/01/2014 Pratica n. PV0002210 in atti dal 13/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1020.1/2014) - viene soppresso il mappale 2576 e trasformato nel mappale 589;

La precedente identificazione come sopra indicata deriva dalla precedente identificazione al foglio 19 mappale 589 subalterno 6 graffato con il mappale 976 subalterno 1 per Variazione del 13/01/2014 Pratica n. PV0002185 in atti dal 13/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1010.1/2014) - viene soppresso il mappale 2575 subalterno 1 e creato il mappale 976 subalterno 1; per quest'ultima identificazione si rileva Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile 3 – C.T.:

- Comune di Gropello Cairoli, Foglio 19, mappale 997, qualità Semin. Irr., Classe 2, superficie ha 00, are 00, ca 98, reddito dominicale e 1.04, reddito agrario € 0.73 - impianto meccanografico del 09/07/1977;

Per l'immobile si rileva, come già indicato, impianto meccanografico del 09/07/1977.

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 piena proprietà;

  a lei pervenuto nella loro precedente identificazione catastale al foglio 19 mappale 589 subalterno 6 graffata con il mappale 976 subalterno 1 oltre mappali 996 e 997 al C.T. in virtù di atto di atto di compravendita del 28/06/2006 a rogito Notaio Vincenzo Ialenti Rep. 6434/3493 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 10/07/2006 ai n. 8135/4894 da potere di OMISSIS;

  Precedenti proprietari:

  La signora OMISSIS divenne proprietaria degli immobili in virtù di atto di successione in morte di OMISSIS; si registra accettazione tacita di eredità trascritta il 10/07/2006 ai n. 4895/8136.

  Ulteriori passaggi di proprietà sono anteriori al ventennio.

COERENZE

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

- *immobile 1*: edificato in fregio alla via Sassi

  Nord: via Sassi;

  Est: altra u.i. altra proprietà mappale 592;

  Sud: cortile mappale 994 su cui gravano diritti e oneri;

  Ovest: u.i. altra proprietà mappale 595;

  immobile 2: posto sul lato Est è composto da un unico locale con cassero legnaia

  Nord: u.i. altra proprietà mappale 2575;

  Est: in parte terreno altra proprietà mappale 893, in parte stessa proprietà mappale 997;

  Sud: in parte stessa proprietà mappale 997, in parte altra proprietà cortile mappale 595;

  Ovest: altra proprietà mappale 595;

  immobile 3: terreno mappale 997

  Nord: in parte stessa proprietà u.i. mappale 2576, in parte altra proprietà mappale 893;

  Est: via Pastore mappale 1344;

  Sud: in parte via Pastore in parte altra proprietà mappale 856;

  Ovest: altra proprietà mappale 595;

CONDIZIONI

- *immobile 1*: edificato in fregio alla via Sassi - scarso stato manutentivo;

  immobile 2: posto sul lato Est - buono stato manutentivo tuttavia privo di accesso indipendente e collegato a unità immobiliare di altra proprietà non oggetto di esecuzione;

immobile 3: terreno - normale stato manutentivo;

STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

immobile 1: LIBERO - alla data del sopralluogo l'immobile è utilizzato a deposito, sono presenti attrezzature edili e oggetti abbandonati dal soggetto debitore.

immobile 2: OCCUPATO - alla data del sopralluogo il locale, privo di accesso indipendente, risulta collegato e pertanto utilizzato quale camera da letto dell'appartamento di altra proprietà posto sul lato Nord censito al foglio 19 mappale 2575; il collegamento, realizzato in epoca remota, è abusivo e privo di autorizzazione edilizia;

immobile 3: LIBERO - terreno in fregio alla via Pastore in normali condizioni manutentive; alla data del sopralluogo risulta in ordine e pulito grazie all'intervento di alcuni vicini.

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 10/07/2006 - Registro Particolare 1933 Registro Generale 8137
  Pubblico ufficiale VINCENZO IALENTI Repertorio 6435/3494 del 28/06/2006
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 12931320159 Domicilio ipotecario eletto MILANO, CORSO SAN GOTTARDO N. 2;
- Contro: OMISSIS per la quota di 1/1;
  L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione allora censite al C.F. al foglio 19 mappale 589 subalterno 6 (unità negoziale 1, immobile 1), foglio 19 mappale 976 subalterno 1 (unità negoziale 1, immobile 2), al C.T. al foglio 19 mappale 997 (unità negoziale 1, immobile 3) e foglio 19 mappale 996 (unità negoziale 1, immobile 4) per un Capitale di € 53.000,00 a fronte di un totale di € 106.000,00, Tasso interesse annuo 4.25%, durata 12 anni;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2025 - Registro Particolare 8080 Registro Generale 11075
  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 10253 del 11/11/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05028250263;
- Contro: OMISSIS per la quota di 1/1;
- *Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione oggi censite al C.F. al foglio 19 mappale 2575 subalterno1 graffato con il mappale 2576 subalterno 6 (unità negoziale 1, immobile 1), al C.T. al foglio 19 mappale 997 (unità negoziale 1, immobile 2) e, sempre al C.T., al foglio 19 mappale 2576 (unità negoziale 1, immobile 3);*

"NOTE SEZIONE D"

"E' STATO NECESSARIO CORREGGERE A MANO IL NUMERO DELLA PARTICELLA DELL'IMMOBILE GRAFFATO GRUPPO 1 CENSITO AL FOGLIO 19 – MAPPALE 2576 – SUB. 6"

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gropello Cairoli, il sottoscritto ha potuto verificare che il sedime su cui sorgono gli edifici è classificato come segue:

- Tessuto Storico
- Art. 17 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto riportato sull'atto di compravendita e sulla documentazione reperita dal PCT l'immobile risulta edificato in data anteriore al 1967; l'ufficio tecnico del Comune di Gropello Cairoli ha comunicato in data 21/03/2026 che non si riscontra la presenza di pratiche edilizie per l'immobile oggetto di esecuzione.

Regolarità edilizia e urbanistica:

immobile 1: SI

immobile 2: NO

L'unità immobiliare risulta accorpata all'appartamento confinante sul lato Nord ma senza autorizzazione sia per il collegamento interno sia per la trasformazione della porta di accesso dal cortile in finestra;

immobile 3: non influente - terreno

Regolarità catastale:

immobile 1: SI

immobile 2: NO

immobile 3: SI

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

Gli immobili non sono parte di un condominio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

immobile 1: fabbricato a due piani f.t. collegati da scala interna con affaccio a Ovest sulla via Sassi e ingresso sul lato opposto dal cortile mappale 994; l'unità immobiliare si trova in scarso stato manutentivo: struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni, struttura di copertura in legno con sovrastante manto in coppi tradizionali, intonaci e tinteggiature esterne in colore rosa in stato di degrado a causa della scarsa manutenzione; serramenti esterni in legno di vecchia fattura con vetro singolo in scarso stato manutentivo; solaio interno tra PT e 1P in legno di vecchia fattura, scala interna in ferro, pavimentazione PT in piastrelle di ceramica e piastrelle in graniglia, assente quella del 1P. Impianto di riscaldamento assente; attualmente adibito a magazzino;

immobile 2: trattasi sostanzialmente di un unico locale totalmente ristrutturato collegato internamente al soggiorno dell'abitazione confinante sul lato Nord di altra proprietà, individuabile catastalmente con il mappale 2575, dotato di cassero legnaia al 1P raggiungibile con scala portatile; come già anticipato in premessa il locale è occupato abusivamente dai proprietari dell'attigua unità immobiliare: si precisa che gli stessi sono divenuti proprietari dell'immobile in seguito a Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pavia nell'anno 2012 e che la situazione era già nota come evidenziato dalla Perizia dell'allora tecnico incaricato a CTU.

Il fabbricato, come gli altri presenti in zona risalenti a epoca remota, presenta struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni, struttura di copertura in legno con sovrastante manto in coppi tradizionali, intonaci e tinteggiature esterne in colore bianco in normale stato manutentivo per la porzione interna al cortile, in scarso stato manutentivo per la facciata sulla via Pastore; il locale si presenta ristrutturato e dotato di serramenti esterni in pvc colore bianco con doppi vetri, pavimentazione in listelli in pvc tinta legno, pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento in quanto è presente un termosifone tuttavia collegato alla caldaia a servizio dell'intera unità immobiliare; anche la parte elettrica risulta collegata all'abitazione attigua di altra proprietà. Nel complesso, sebbene privo di accesso indipendente, si trova in buone condizioni manutentive.

Si precisa che alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere al cassero legnaia posto al 1P in quanto privo di collegamento.

immobile 3: terreno in fregio alla via Pastore in normali condizioni manutentive; alla data del sopralluogo risulta in ordine in quanto alcuni vicini hanno pulito tutto dalle sterpaglie. Il sedime non presenta recinzione su strada ma è dotato di un cordolo sul lato Nord ed è stato realizzato un riempimento con ghiaia.

Le superfici:

- *Superficie lorda depositi su via Sassi PT - 1P:* mq 63.00
- *Superficie lorda u.i. adibita a camera:* mq 23.00
- *Superficie lorda cassero legnaia:* mq 23.00
- *Superficie terreno mappale 997:* mq 98.00

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - STATO DI FATTO

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

Fondazioni: per entrambi i fabbricati di stessa epoca di costruzione: fondazioni in muratura – integre.

Solai: immobile 1: solaio tra PT e 1P in legno - scarse condizioni in quanto necessita di intervento di riqualificazione strutturale;
immobile 2: solaio tra PT e cassero legnaia al 1P latero cementizio con getto di completamento - integro;

Strutture verticali: struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni - integre.

Copertura: coperture a falde inclinate con struttura in legno per entrambi gli immobili con sovrastante manto in coppi tradizionali - integre;

Pareti esterne: immobile 1: intonaco per esterni in scarso stato manutentivo con degrado delle tinteggiature su entrambi i lati;
immobile 2 in normali condizioni il lato Ovest e Sud, scarse condizioni il lato Est sulla via Pastore;

INTERNI

- *Immobile 1 su via Sassi:*

Porta di ingresso: porta in legno di vecchia fattura colore marrone – scarse condizioni;

Porte interne: assenti;

Serramenti esterni: serramenti esterni in legno di epoca datata, assenti sistemi di oscuramento - scarse condizioni;

Pavimenti - riv.ti: PT: pavimentazione mista in graniglia e ceramica di vecchia fattura - scarse condizioni;
1P: pavimentazione assente, è presente il tavolato della struttura del solaio in legno - scarse condizioni;

Finiture interne: pareti e plafoni privi di intonaci e tinteggiature con la struttura delle pareti in mattoni a vista;

- *Immobile 2 su via Pastore:*
  - *Porta di ingresso*: unica porta di accesso porta interna in legno tamburato di collegamento al soggiorno dell'unità immobiliare posta sul lato Nord di altra proprietà – buone condizioni;
  - *Porte interne*: vedi sopra;
  - *Serramenti esterni*: finestra con affaccio sul cortile lato Ovest e finestrella sul lato opposto sulla via Pastore in pvc - buone condizioni in quanto di recente installazione,
  - *Pavimenti - riv.ti*: sovra pavimentazione in listelli di pvc - buone condizioni;
  - *Finiture interne*: pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco - buone condizioni;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Immobile 1 su via Sassi:

Elettrico: vetusto impianto di illuminazione molto probabilmente non a norma – non verificabile in quanto;

Idrico: assente - in sede di sopralluogo, anche per il copioso materiale depositato presso l'immobile, non è stata riscontrata presenza di allaccio;

Gas: assente - in sede di sopralluogo, anche per il copioso materiale depositato presso l'immobile, non è stata riscontrata presenza di allaccio;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Termico: assente;

Climatizzazione: assente;

Satellitare: assente;

- *Immobile 2 su via Pastore:*

  Il vano è collegato agli impianti elettrico e termico di quello adiacente; stante dichiarazioni verbali funzionante, tuttavia, considerato l'abuso per la realizzazione del collegamento all'unità immobiliare confinante, probabilmente privo di dichiarazioni di conformità e di fatto non verificabile.

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 depositi su via Sassi PT - 1P:* mq 63.00 x 50% mq 31.50

- *Superficie lorda u.i. adibita a camera:*	mq	23.00	x	100%	mq	23.00
- *Superficie lorda cassero legnaia:*	mq	23.00	x	25%	mq	5.75
- *Superficie terreno mappale 997:*	mq	98.00	x	10%	mq	9.80
Superficie Commerciale complessiva					mq	70.05
				Arr.	mq	**70,00**

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- 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 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. 750,00 €/mq – 850,00 €/mq;
b. 516,00 €/mq – 616,00 €/mq;
c. Valore medio – 899,10 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 791,05 €/mq.: si deve tuttavia tenere conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, della sua posizione e dello stato di conservazione sia del fabbricato sia degli ambienti interni dell'unità immobiliare. Tenuto conto di quanto suesposto, considerato che il valore unitario del fabbricato sulla via Sassi è già stato ragguagliato a "*locale deposito*" al 50%, si ritiene congruo applicare il valore unitario dell'Agenzia delle Entrate nella sua misura minima arrotondato a:

Valore unitario = 750,00 €/mq (settecentocinquanta/00 euro)

Valore dei fabbricati = 52.500,00 € (cinquantaduemila cinquecento / 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:	€	-7.875,00
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 sanatoria - oneri professionali:	€	-2.500,00
Spese per rendere autonomo l'immobile	€	-6.000,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	**36.125,00**
	Arr. €	**36.100,00**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA **€ 36.100,00**

(trentaseimila cento /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

Casteggio, lì 11/09/2026 (Arch. Marco Costa)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PAVIA
sezione A
COSTA MARCO
ARCHITETTO
N. 1199