DOTT. ING. ELIA PENZA
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 426/2025

Creditore procedente:

[redacted]

Contro

[redacted]

Giudice dell'esecuzione: **Rocca Francesco**

Tecnico incaricato: **Ing. Elia Penza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI LOTTI:

UNITA' IMMOBILIARE A 1°P

CASTEGGIO (PV), VIA G. MAZZINI n° 13

Indice

Indice 2
1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI 3
DATI CATASTALI 3
QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO 3
STATO OCCUPATIVO 3
SITUAZIONE LOCATIVA 3
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 3
VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 4
2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE 6
2.1 PREMESSA 6
2.2 OPERAZIONI PERITALI 6
2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA 6
2.4 QUOTA DI PROPRIETA' 7
2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE 7
2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI 7
2.7 COERENZE 8
2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI 8
2.9 STATO OCCUPATIVO 8
2.10 SITUAZIONE LOCATIVA 9
2.11 DIVISIBILITA' 9
2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9
2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA 10
2.14 REGOLARITA' EDILIZIA 11
2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI 11
2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA 11
2.17 DESCRIZIONE DEI BENI 11
2.18 CONSISTENZA 18
2.19 VALUTAZIONE 18
2.20 ALLEGATI 21

1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI

DATI CATASTALI

- Unità immobiliare unifamiliare a Piano 1°, via G. Mazzini n° 13, 27045 – Casteggio (PV): Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11.

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Il lotto oggetto di stima Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11 risulta intestato a: [redacted] CF: [redacted] nato [redacted] il [redacted] Diritto di Proprieta' per 1/1.

STATO OCCUPATIVO

Il lotto risulta LIBERO.

SITUAZIONE LOCATIVA

Non risultano presenti contratti di locazione registrati su immobile in oggetto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Lotto oggetto di stima Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: **11**, Unità Immobiliare residenziale a 1°P:

- TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare: 4358, Registro Generale: 6094, Pubblico ufficiale: ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO di Casteggio (PV), Repertorio: 287464/20988 del 21/07/2009, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

A favore: [redacted] per il diritto di Proprietà per quota 1/1.
Contro: [redacted] per il diritto di Proprietà per 1/1.

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare: 1050, Registro Generale: 6095, Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO di Casteggio (PV), Repertorio: 287465/20989 del

21/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale: 96.000,00 €, Tasso interesse annuo: 3,85%, Totale: 144.000,00 €, durata 30 anni.

A favore: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., CF: 05140920017, con sede a Milano, domicilio ipotecario: via Tortona, Diritto di Proprietà per 1/1.
Contro: [redacted], per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

- TRASCRIZIONE del 04/01/2016 - Registro Particolare: 5, Registro Generale: 14, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio: 10253 del 26/11/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: DOBANK S.P.A., CF: 00390840239, con sede a Verona, Diritto di Proprietà per 1/1.
Contro: [redacted], per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

- TRASCRIZIONE del 18/12/2025 - Registro Particolare: 7616, Registro Generale: 10010, Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 9362 del 17/12/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: PRISMA SPV S.R.L., CF: 05028250263, con sede a Roma, Diritto di Proprietà per 1/1.
Contro: [redacted], per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato I valori dei beni corrispondono quindi a:

1) Unità immobiliare: 45.106,60 € (Quarantacinquemilacentosei/60)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI = 45.106,60 € (Quarantacinquemilacentosei/60)

Adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), 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:

- IMMOBILE LIBERO	€ -6.766,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: sistemazione impianto di riscaldamento e Acs, ripristini murari	€ -6.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:	€ 32.340,60
Arrotondamento	€ 32.300,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA: € 32.300,00 (Trentaduemilatrecento/00 euro)

2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

2.1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Elia Penza, libero professionista in Milano con studio in via P. Fornari n° 20 in Milano (MI), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano al n° 20871-A, Albo dei Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, veniva incaricato in data 22/12/2025 (Pec del 22/12/2025) dal Giudice per l'esecuzione immobiliare ROCCA FRANCESCO per redigere la stima dei beni immobili: Unità immobiliare a 1°P, sita in via G. Mazzini n° 13, Casteggio (PV). Il Sottoscritto tecnico in data 23/12/2025 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento, trasmesso in via telematica.

2.2 OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:
- studio della documentazione del fascicolo del Tribunale di Pavia, visionato telematicamente;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Casteggio (PV) – Ufficio Tecnico;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il sottoscritto comunica l'inizio delle operazioni peritali dell'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 23/12/2025.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Unità immobiliare residenziale a Piano 1° piano, sita in Casteggio (PV), via G. Mazzini n° 13, più precisamente identificati da:

- Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a 1° piano, composta da: locali ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, cameretta, camera matrimoniale, bagno, annesso

terrazzo (Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11); categoria catastale A/3, classe 3, consistenza: 5,5 vani, Sup. catastale: 89,0 mq (totale escluse aree scoperte 82,0 mq), rendita: 267,01 €.

2.4 QUOTA DI PROPRIETA'

Il lotto oggetto di stima Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11 risulta intestato a: [redacted]. Diritto di Proprietà per 1/1.

2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11 risulta intestato a: [redacted]. Diritto di Proprietà per 1/1.

In relazione alle modifiche catastali si segnalano:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/2009 Pratica n. PV0149497 in atti dal 19/06/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19130.1/2009); immobili soppressi *Foglio 22, Particella 2039, Subalterni* 6, 7, 8, 10.
- VARIAZIONE nel classamento del 04/05/2010, Pratica n. PV0091195 in atti dal 04/05/2010;

2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano nel seguito i passaggi di Proprietà dell'immobile oggetto di stima:

1) Unità immobiliare residenziale a 1° piano, Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11

<u>Attuali Proprietari</u>

[redacted]. Diritto di Proprietà per 1/1; Atto compravendita del 21/07/2009, Notaio Accolla Francesco Girolamo di Casteggio (PV), Registro Particolare: 6731, Registro Generale: 10842, Foglio 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11.

Precedenti Proprietari

Nel ventennio i beni da cui sono derivati quelli in oggetto di perizia erano di proprietà

[redacted], Diritto di: Proprieta' per 1/1, dal 19/06/2009 al 21/07/2009, Frazionamento e fusione del 19/06/2009 in relazione a sub.: 11 che è stato originato da soppressione dei sub.: 6,7,8,10, part. 2039, Fg.:22; precedente proprietario dei subalterni indicati risulta ancora [redacted], Diritto di: Proprieta' per 1/1, dal 27/02/2004 al 19/06/2009, ulteriore precedente Proprietario dal 15/09/2002 al 27/02/2004 per Successione di [redacted] del [redacted].
Il bene in oggetto è pervenuto a [redacted] in forza di successione legittima a [redacted] apertasi il [redacted], trascritta [redacted]

2.7 COERENZE

Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a 1° piano composta da: locale ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, cameretta, bagno, camera matrimoniale, terrazzo di pertinenza, coerenze in senso orario da Nord: entità immobiliari di cui al mappale: 2039, sub.: 13, vano scale, entità immobiliari di cui al mappale: 2039, sub.: 12,

2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI

Unità immobiliare residenziale a 1° P, Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11: stato di manutenzione dell'unità residenziale risulta pessimo ed in stato di totale abbandono dal 2020 circa; porzioni esterne dell'edificio e delle parti comuni in condizioni di conservazione discrete (terrazzo esterno).

2.9 STATO OCCUPATIVO

Libero: alla data del sopralluogo del 02/04/2026 l'immobile risulta libero in quanto il Proprietario

non risulta reperibile. Ai fini della vendita l'immobile è da considerarsi libero.

2.10 SITUAZIONE LOCATIVA

Libero: non si riscontra presenza di contratti di locazione in essere per immobile in oggetto.

2.11 DIVISIBILITA'

Unità immobiliare residenziale a 1° P, Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11: l'unità immobiliare al piano 1° risulta ricavata da intervento di frazionamento e fusione avvenuta nel 2009, risulta accessibile da scala condominiale interna; l'unità per la distribuzione interna già ottenuta da un frazionamento, in merito alla planimetria non regolare che presenza di numerosi corridoi e disimpegni, per la presenza di un numero limitato di finestre, non consente agevole formazione di due bagni e di un ingresso che suddivida ipoteticamente l'appartamento in due unità; il bene risulta non facilmente divisibile.

2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Lotto oggetto di stima Foglio: 22, Mapp.: 2039, Sub.: **11**, Unità Immobiliare residenziale a 1°P:

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare: 1050, Registro Generale: 6095, Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO di Casteggio (PV), Repertorio: 287465/20989 del 21/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale: 96.000,00 €, Tasso interesse annuo: 3,85%, Totale: 144.000,00 €, durata 30 anni.

A favore: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., CF: 05140920017, con sede a Milano, domicilio ipotecario: via Tortona, Diritto di Proprietà per 1/1.
Contro: [redacted], per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

- TRASCRIZIONE del 04/01/2016 - Registro Particolare: 5, Registro Generale: 14, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio: 10253 del 26/11/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: DOBANK S.P.A., CF: 00390840239, con sede a Verona, Diritto di Proprietà per 1/1.
Contro: [redacted], per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

- TRASCRIZIONE del 18/12/2025 - Registro Particolare: 7616, Registro Generale: 10010, Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 9362 del 17/12/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: PRISMA SPV S.R.L., CF: 05028250263, con sede a Roma, Diritto di Proprietà per 1/1.
Contro: [redacted], per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano e quanto riportato sul sito PGTWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito nel territorio del Comune di Vigevano risulta identificato come segue: Secondo il Piano del Governo del Territorio del Comune di Casteggio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 05/05/2022:
- Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia, TR3, art. 47 N.t.a. del PDR.
- Non presenti vincoli inerenti a Bellezze di insieme (D.Lgs 42/2004, Art. 136, Comma 1, Lett. A e B).

2.14 REGOLARITA' EDILIZIA

E' stata eseguita richiesta di accesso Atti Edilizi in data 16/02/26, presso Ufficio Edilizia Privata, a seguito di indagine, non si sono reperite pratiche edilizie a riguardo dell'edificio e della Proprietà dell'immobile, come da comunicazione via Pec del Comune di Casteggio del 10/04/26.

- Regolarità Edilizia: in relazione alla situazione edilizia, alla luce della mancanza di documentazione relativa all'immobile in oggetto, non è possibile esprimere un giudizio a riguardo.
- Regolarità catastale: dall'analisi dell'elaborato planimetrico della part. 2039 (Foglio 22), e dall'elaborato planimetrico di dettaglio del sub.: 11, datati entrambi 16/06/2009, risulta che la disposizione degli ambienti in relazione a quanto visionato appare rispondente: l'unità immobiliare risulta quindi regolare dal punto di vista catastale.

2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non fa parte di edificio condominiale.

2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Subalterno 11 (classe A/3), in sede di compravendita individuato con Foglio 22, Mapp.: 2039, Sub.: 11 è allo stato attuale sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in validità.

2.17 DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche della Zona

Casteggio è un comune italiano di circa 6.450 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia; l'abitato si estende in parte sui primi colli facenti parte dell'Appennino Ligure, in parte nella pianura alla destra del Po. È attraversato dalla ex statale 10 (Padana Inferiore) e dalla ferrovia Alessandria-Piacenza, ed è situato a breve distanza dal casello dell'Autostrada A21 (Torino - Piacenza - Brescia). La parte più antica della

cittadina sorge su un colle detto Pistornile e sulle sue pendici. Il centro moderno si trova in pianura, ai piedi del nucleo più antico, e nuovi quartieri si estendono anche nelle vallette vicine.
Il territorio comunale, anch'esso esteso parte in pianura, parte in collina, è interessato dal corso del Coppa, che scorre al confine occidentale nella zona collinare, spostandosi al centro del territorio in pianura; l'asse della parte collinare è invece il piccolo torrente Rile, che nasce nel comune di Calvignano dal Monte Ceresino. La collina casteggiana è quindi divisa dalla valle del Rile in due parti: a ovest, tra Rile e Coppa, la dorsale che termina nel Pistornile, a sua volta incisa dalla valletta del Riazzolo che separa la dorsale principale da una minore, verso ovest, detta Monfirè; a est i colli su cui sorge la frazione Mairano, delimitati sul confine orientale dal torrente Rile San Zeno.

Caratteristiche delle zone limitrofe e servizi pubblici

I Comuni confinanti di prima corona sono Borgo Priolo, Calvignano, Casatisma, Corvino San Quirico, Montebello della Battaglia, Oliva Gessi, Robecco Pavese, Verretto; Casteggio dista circa 26 Km da Pavia, 60 Km da Milano, 52 Km da Alessandria.

Casteggio possiede una propria stazione, posta lungo la linea ferroviaria Alessandria-Piacenza; il casello autostradale di Casei Gerola, sulla A7 Milano-Genova dista 20 Km, il casello di Piacenza, sulla A1 Milano-Napoli, e la A21 Torino- Piacenza-Brescia, dista 52 Km.

Descrizione analitica dei beni

L'unità immobiliare a 1° Piano fa parte di un edificio residenziale condominiale realizzato su 2 piani (piano Terra, 1°P), con accesso da strada.
L'immobile residenziale è costituito da un appartamento oggetto di frazionamento e fusione a livello catastale che tuttavia non ha corrispondenza con pratiche edilizie depositate, realizzato in una struttura edilizia edificata indicativamente negli anni '60; il fabbricato presenta pianta indicativamente a "L" con corte centrale e con accesso diretto su strada, di n° 2 piani fuori terra e scale interne per l'accesso alle unità abitative.
Il complesso immobiliare residenziale nel suo complesso risulta in stato di manutenzione mediocre, presenta finiture esterne omogenee con presenza prospetti intonacati di colore bianco, balconata interna e terrazzi con ringhiere in acciaio, serramenti con avvolgibili in pvc di colore bianco e copertura a falde con tegole.

L'edificio residenziale è affacciato sia su strada (via Mazzini) che su porzioni di terreno di altra Proprietà, e presenta anche affacci su corte, l'accesso all'unità in oggetto è collocato su via Mazzini al civico n° 13 ed è di tipo pedonale; presenti anche altri accessi di cui uno carraio a latere.

All'unità residenziale si accede da scala interna comune con accesso da via Mazzini tramite un portoncino pedonale che consente accesso ai ballatoi di piano fino al raggiungimento del ballatoio del 1°P; non risulta presente impianto ascensore/montascale.
Accedendo all'unità si perviene al corridoio/disimpegno che collega i locali dell'appartamento: il corridoio dopo un tratto rettilineo cieco, si sviluppa a sinistra, collegando le stanze che si affacciano dallo stesso.
Il primo ambiente che si trova a destra è il soggiorno che presenta una finestra con affaccio su strada (via Mazzini); a lato del soggiorno è presente il locale cucina, con vetrate affacciate su parti esterne di altra proprietà.
Proseguendo per il corridoio, nel secondo tratto, si trova a sinistra un locale camera, con finestra che affaccia sul lastrico solare di pertinenza; a destra, dopo la cucina, si trova il bagno dell'appartamento, sempre con finestra affacciata su parti esterne di altra proprietà.
In fondo al corridoio si trova un secondo locale camera, con portafinestra di accesso al terrazzo di pertinenza.

L'unità in oggetto risulta in pessimo stato manutentivo, data assenza di proprietari dal 2020 circa: i locali sono completamente vuoti, privi di arredi e lo stato di conservazione degli ambienti è caratterizzata dalla presenza di diffusi fenomeni infiltrativi dalla copertura che in molti locali ha provocato danneggiamenti ai plafoni ed alle pareti.
L'ingresso/disimpegno è caratterizzato da un pavimento in gres di colore beige, accompagnato da zoccolino in legno, le pareti risultano intonacate di colore giallo; il plafone è intonacato di colore bianco, la porta al termine del tratto di accesso è in legno con vetro centrale; la porta di accesso esterna non è blindata ma è una semplice porta da esterni in legno.
In fondo al primo tratto di corridoio, sul lato destro, è presente il locale soggiorno: pavimentazione in marmette ceramiche con finitura di tipo granigliato sui toni del nero/bianco/marrone, accompagnato da zoccolino in legno, le pareti risultano intonacate di colore rosa/pesca; la finestra del locale è in legno con vetro singolo, associate a scuri costituiti da avvolgibili in pvc di colore bianco; presente porta di accesso in legno con vetrata centrale.

La seconda parte del corridoio, presenta pavimentazione in marmette ceramiche con finitura di tipo granigliato sui toni del nero/bianco/marrone, accompagnato da zoccolino in legno, le pareti risultano intonacate di colore giallo.
Il locale cucina è accessibile a lato del locale soggiorno: esso presenta un rivestimento ceramico di colore bianco di altezza pari a circa 160cm, pavimentazione in marmette ceramiche con finitura di tipo granigliato sui toni del nero/bianco/marrone, accompagnato da zoccolino in ceramica di colore nero; le pareti risultano intonacate di colore bianco la finestra del locale è in legno con vetro singolo, senza oscuranti, è presente porta di accesso in legno con vetrata centrale. Il plafone del locale e le pareti adiacenti a quella esterna presentano estesi fenomeni di infiltrazione legati a rigonfiamenti e sfarinamenti di intonaco, distacchi di porzioni rilevanti visibili a terra; lo stato di conservazione del serramento è pessimo, si riscontrano anche aloni e locali muffe.
In zona antistante alla cucina è presente un locale camera, con accesso a sinistra: pavimentazione in marmette ceramiche con finitura di tipo granigliato sui toni del nero/bianco/marrone, accompagnato da zoccolino in legno, le pareti risultano intonacate di colore bianco; la finestra del locale è in legno con vetro singolo, associata a scuri costituiti da persiane in legno di colore marrone; presente porta di accesso in legno con vetrata centrale.
Il locale bagno è accessibile a lato del locale cucina: esso presenta un rivestimento ceramico di colore bianco di altezza pari a circa 160cm, pavimentazione in marmette ceramiche con finitura di tipo granigliato sui toni del nero/bianco/marrone, accompagnato da zoccolino in ceramica di colore nero; le pareti risultano intonacate di colore bianco la finestra del locale è in legno con vetro singolo, senza oscuranti, è presente porta di accesso in legno con vetrata centrale (mancante). Il plafone del locale e le pareti adiacenti a quella esterna presentano estesi fenomeni di infiltrazione legati a rigonfiamenti e sfarinamenti di intonaco, distacchi di porzioni rilevanti visibili a terra; lo stato di conservazione del serramento è pessimo, si riscontrano anche aloni e locali muffe. Nel locale sono presenti: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno.
In fondo al corridoio è presente il secondo locale camera: pavimentazione in marmette ceramiche con finitura di tipo granigliato sui toni del nero/bianco/marrone, accompagnato da zoccolino in legno, le pareti risultano intonacate di colore giallo; la portafinestra del locale è in legno con vetro singolo, associata a scuri costituiti da persiane in legno di colore marrone; presente porta di accesso in legno con vetrata centrale. Il plafone del locale e le pareti adiacenti a quella esterna presentano locali fenomeni di infiltrazione legati a rigonfiamenti e sfarinamenti di intonaco, distacchi di porzioni rilevanti visibili a terra.

Dal locale camera si accede al terrazzo di pertinenza, a pianta trapezioidale: il terrazzo è diviso da altri terrazzi adiacenti mediante recinzioni in ferro su due lati (un lato con elemento con telaio a maglie quadrate in diagonale, altro lato semplice rete metallica con copertura con strato di pvc verde), gli altri due lati sono delimitati dalle pareti del fabbricato (pareti esterne delle due camere). La pavimentazione del terrazzo non è visibile ma appare ricoperta con guaina bituminosa e sovrastante strato di impermeabilizzante liquido, risvoltato sulle pareti intonacate di colore bianco; lo stato della pavimentazione è di recente manutenzione.
L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo: non si riscontra presenza di alcun elemento radiante visibile nei locali (assenza di radiatori), non sono presenti macchine di condizionamento e non è presente riscaldamento a pavimento; unico elemento di riscaldamento visionato: stufa nel locale camera in fondo al corridoio.
L'impianto elettrico è caratterizzato da frutti e placche di colore bianco, presente impianto antenna sul cui effettivo funzionamento non si hanno informazioni.
Presente quadro elettrico generale a lato dell'ingresso nel corridoio.

Specifiche degli interni Unità immobiliare (Sopralluogo del 02/04/2026)

Piano	Destinazione	Sup. Calpestabile (mq)	Esposizione	Condizioni
1°P	Ingresso/corridoio	12,52	/	Mediocri
1°P	Soggiorno	14,65	E	Mediocri
1°P	Cucina	5,92	N	Pessime
1°P	Camera 1	14,00	O	Mediocri
1°P	Bagno	4,70	N	Pessime
1°P	Camera 2	15,90	S	Mediocri

Altezza locali 1° Piano: H= 3,00m.

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Caratteristiche edilizie ed impianti (unità residenziale)

Tipologia

Unità immobiliare a 1° Piano non facente parte di edificio residenziale condominiale.

Caratteristiche del fabbricato

Fondazioni: struttura in cls armato: Non visionabile

Solai: solaio tra Piano T e 1° in laterocemento, completamento in opera con getto integrativo di cls: integro

Strutture verticali: muratura portante perimetrale e di spina in laterizio: integre

Copertura: a falde inclinate con struttura in laterocemento, solaio piano all'interno dell'abitazione, tegole di argilla; gronde e pluviali esterni in lamiera preverniciata: integra

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore bianco: integre

Aree esterne: mediocri condizioni

Recinzioni: mediocri condizioni

Scala: scala interna realizzata con una struttura in calcestruzzo: discrete condizioni

Interni

Unità immobiliare a 1° Piano

Portoncino d'ingresso: portoncino in legno non blindato: discrete condizioni

Porte interne: porte interne a battente con vetro, colore noce: mediocri condizioni

Serramenti esterni: serramenti esterni in legno colore bianco con vetro singolo, dotati di scuri di tipo a persiana/avvolgibile colore marrone/bianco: mediocri condizioni

Pavimenti - rivestimenti: i locali corridoio interno, soggiorno, cucina, camere, bagno hanno pavimentazione in marmette ceramiche con finitura di tipo granigliato sui toni del

nero/bianco/marrone, accompagnato da zoccolino in legno; il locale corridoio di ingresso presenta pavimento in gres di colore beige, accompagnato da zoccolino in legno; Cucina e Bagno: rivestimento parietale H= 160cm colore bianco, dotazione di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno;

pessime condizioni

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm: mediocri condizioni

Finiture interne: Corridoio di ingresso/disimpegno, camera con terrazzo: pareti intonacate e tinteggiate in colore giallo, plafoni con struttura laterocementizia colore bianco; soggiorno: pareti intonacate e tinteggiate in colore rosa/pesca, plafoni con struttura laterocementizia colore bianco; Cucina e Bagno: pareti oltre rivestimento intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafoni di colore bianco; camera 1 pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafoni con struttura laterocementizia colore bianco; mediocri condizioni

Caratteristiche impianti

- Elettrico: prese e punti luce in numero minimo - tensione di rete: 220 V – presenti:
Q.E. in locale ingresso – non verificato se funzionante – dichiarazioni di conformità non presenti;

- Idrico: allacciamento alla rete idrica comunale; impianto sottotraccia ed in parte a vista su pareti; rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – non verificato se funzionante;
- Gas: verificata presenza tubazioni gas in locale cucina; non presente dichiarazione conformità;

- Termico: non rilevato sistema di riscaldamento a radiatori e/o pannelli radianti; rilevata presenza di una stufa in locale camera in fondo al corridoio.

- Climatizzazione: non presente impianto di condizionamento.

- Telefonico: presente – non verificato se funzionante.

- Satellitare: non presente.

Accessori

Nessuno.

2.18 CONSISTENZA

Il Sottoscritto a seguito di esecuzione di sopralluogo in sito, eseguiva una verifica sommaria accertando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile in relazione alla planimetria catastale.

Da ciò è emerso quanto segue:

- Altezza locali 1° Piano: Ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, camere, bagno: H= 3,00m;

Le superfici:

- Superficie lorda unità a 1° P: 83,60 mq
- Superficie terrazzo 1° P: 22,90 mq

Nella seguente tabella si applicano i coefficienti riduttivi per ottenimento della superficie convenzionale di calcolo.

Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Percentuale	Sup. convenzionale (mq)
Unità Immobiliare 1° P	83,60	100,0%	83,60
Terrazzo 1° P	22,90	25,0%	5,72
TOTALE	**106,50**		**89,32**

2.19 VALUTAZIONE

Fonti d'informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Casteggio.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Consultazione su internet dei siti www.borsinoimmobiliare.it; www.tecnocasa.it, www.immobiliare.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 immobili 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, 2°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):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PAVIA
Comune: CASTEGGIO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1100	L	3	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1500	L	4	4,5	L
Abitazioni civili	Scadente	460	550	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	970	L			
Box	NORMALE	820	940	L	3,4	4	L

Quindi come base di calcolo, considerando lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, si assume come valore di calcolo quello medio relativo ad Abitazioni di tipo civile in scadente stato conservativo, pari a:

505,00 €/mq (Cinquecentocinque/00 euro)

Per ottenere il valore dell'unità immobiliare e del terreno di pertinenza si moltiplica il valore unitario per le superfici precedentemente calcolate:

1) Unità immobiliare 1° P: 89,32 mq

I valori dei beni corrispondono quindi a:

1) Unità immobiliare: 45.106,60 € (Quarantacinquemilacentosei/60)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI = 45.106,60 € (Quarantacinquemilacentosei/60)

Adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), 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:

- IMMOBILE LIBERO	€ -6.766,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: sistemazione impianto di riscaldamento e Acs, locali ripristini murari	€ -6.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:	€ 32.340,60
Arrotondamento	€ 32.300,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA: € 32.300,00 (Trentaduemilatrecento/00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Ing. Elia Penza ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

2.20 ALLEGATI

All. 01 – Atto di compravendita 2009;
All. 02 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 22, mapp.: 2039, sub.: 11 Formalità e note, Aprile 2026;
All. 03 – Elaborato planimetrico PT e 1P, foglio: 22, mapp.: 2039;
All. 04 – Planimetria catastale Unità Immobiliare 1°P, foglio: 22, mapp.: 2039, sub.: 11;
All. 05 – Visura storica catastale Unità Immobiliare 1°P, foglio: 22, mapp.: 2039, sub.: 11;
All. 06 – Visura storica catastale Unità Immobiliari soppresse, foglio: 22, mapp.: 2039, sub.: 6,7,8,10;
All. 07 – Documentazione di accesso Atti di fabbrica: comunicazioni Ufficio Edilizia Privata;
All. 08 – Inquadramento del PGT unità immobiliare;
All. 09 – Verbale di sopralluogo dell'unità immobiliare del 02/04/2026;
All. 10 – Report fotografico dell'unità immobiliare del 02/04/2026;
All. 11 – Quotazione immobili Agenzia delle Entrate, 2°semestre 2026;
All. 12 – Quotazione affitti Borsino Immobiliare Casteggio 2026;

I dati di cui sopra sono le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto consulente tecnico.

Milano li, 10 Aprile 2026

Il Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Elia PENZA

