

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 418/2024

Creditore procedente:

Tigri SPV S.r.l. per il tramite di Bayview Italia 106 S.p.A.

Giudice:

Dott.ssa Mariaelena Cunati

ALLEGATO 1

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo

CONCLUSIONI

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in Comune di Castello d'Agogna (PV), Via Novara n. 4/3 e 4/4, in unico lotto di vendita, sono rappresentati da un ampio appartamento (Corpo A) e da un ampio box singolo (Corpo B), posti rispettivamente al piano primo ed al piano terra di un più esteso fabbricato contenente anche altre unità immobiliari non soggette ad esecuzione.

I beni sono parte di un complesso terziario/commerciale composto anche da altri edifici in proprietà di terzi e non soggetti ad esecuzione.

Nel dettaglio, l'appartamento (Corpo A) presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: accesso su vano scala in proprietà esclusiva, al piano primo: ampio soggiorno, cucina, corridoio/disimpegno, due ripostigli, due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, due bagni, uno studio/camera da letto singola, un balcone (che si affaccia sull'area cortilizia comune) e soprastante sottotetto (per l'intera estensione planimetrica dell'abitazione) raggiungibile mediante accesso diretto con scala interna dal ripostiglio, mentre la superficie del box (Corpo B) si presenta suddivisa come segue: n. 1 locale box, n.1 disimpegno e n. 1 locale cantina.

I beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/1 a XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX).

0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Il debitore esecutato è una persona fisica, e risulta essere coniugato in regime di separazione legale dei beni alla data dell'atto di assegnazione dei beni (Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Vigevano del 09/08/2004).

0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

ipoteca legale attiva, stipulata il 06/05/2015 a firma di XXXXXXXXXXXX ai nn. 1152/7915 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Vigevano (PV) ai nn. 3219/384, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX),

derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 61.184,78 euro.

Importo capitale: 30.592,39 euro.

ipoteca legale attiva, stipulata il 05/02/2015 a firma di XXXXXXXXXXXX ai nn. 1066/7915 di repertorio, iscritta il 13/02/2015 a Vigevano (PV) ai nn. 1048/108, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX),

derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 120.317,46 euro.

Importo capitale: 60.158,73 euro.

ipoteca legale attiva, stipulata il 23/05/2012 a firma di XXXXXXXXXXXX ai nn. 204/7912 di repertorio, iscritta il 06/06/2012 a Vigevano (PV) ai nn. 4837/603, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX),

derivante da 0300 ai sensi art. 77 del D.P.R. 602 del 29/09/1973 e successive modificazioni.

Importo ipoteca: 203.644,16 euro.

Importo capitale: 101.822,08 euro.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 15/12/2004 a firma di Notaio Monica Di Giorgi ai nn. 10936/6175 di repertorio, iscritta il 23/12/2004 a Vigevano (PV) ai nn. 13406/3661, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX),

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 118.500,00 euro.

Importo capitale: 79.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

La nota di iscrizione presenta successiva annotazione (ipoteca in rinnovazione) presentata il 10/12/2024 a Vigevano (PV) ai nn. 11323/1826.

pignoramento, stipulata il 25/09/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 7406 di repertorio, trascritta il 18/10/2024 a Vigevano (PV) ai nn. 9366/7040, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX),

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

Al momento del sopralluogo i beni risultano occupati, senza titolo, dal sig. XXXXXXXXXXXX con famiglia.

0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Appartamento	278,45	0,00	€ 150.363,00	€ 150.363,00
B	Box singolo	38,50	0,00	€ 10.780,00	€ 10.780,00
				€ 161.143,00	€ 161.143,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 141.143,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 21.171,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 71,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 119.900,00

0.6 CRITICITA' VARIE

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e stato autorizzato (Concessione edilizia n. 788 del 28/03/1995). Abitazione: 1- Differente configurazione delle partizioni interne - Sanabile con pratica edilizia 2- Mancata segnalazione su pratica edilizia dell'apertura di accesso al sottotetto - Sanabile con pratica edilizia 3- Presenza di scala fissa in legno di accesso al sottotetto - Sanabile con pratica edilizia 4- Porzione di sottotetto ristrutturata - Non sanabile 5- Apertura di due finestre perimetrali sul prospetto sud-ovest e formazione di divisori nel sottotetto - Sanabile con pratica edilizia 6- Presenza di balcone lungo tutto il prospetto principale rivolto a sud-est: una porzione del balcone non risulta autorizzata - Non sanabile 7- Presenza di tettoie a parziale copertura del balcone di cui al punto precedente - Sanabile con pratica edilizia per la sola parte di balcone autorizzato 8- Diversa configurazione dell'aggetto della gronda di copertura lungo il prospetto principale rivolto a sud-est - Sanabile con pratica edilizia 9- Differente configurazione delle aperture perimetrali - Sanabile con pratica edilizia 10 - Altezza interna del piano di sottotetto superiore a quella autorizzata - Sanabile con pratica edilizia Box: 1- Differenti dimensioni interne rispetto al titolo abilitativo - Sanabile con pratica edilizia coinvolgendo la proprietà del box in aderenza 2- Presenza di divisioni interne non autorizzate - Sanabile con pratica edilizia 3- Presenza di tettuccio esterno sull'ingresso, non autorizzato - Sanabile con pratica edilizia 4- Differente configurazione delle aperture perimetrali - Sanabile con pratica edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

• Pratiche edilizie in sanatoria, oblazioni, sanzioni: **€ 8.000,00**

• Costi per i ripristini di opere abusive non sanabili: **€ 10.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Il giudizio di conformità espresso deve essere inteso in riferimento ai titoli edilizi reperiti. Alcune irregolarità non sono sanabili.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità. Abitazione: 1- Differente configurazione delle partizioni interne - Regularizzabile 2- Mancata segnalazione dell'apertura di accesso al sottotetto - Regularizzabile 3- Presenza di scala fissa di accesso al sottotetto - Regularizzabile 4- Assenza di planimetria del sottotetto - Regularizzabile 5- Differente configurazione delle aperture perimetrali - Regularizzabile Box: 1- Differenti dimensioni interne - Regularizzabile 2- Presenza di divisioni interne - Regularizzabile 3- Differente configurazione delle aperture perimetrali - Regularizzabile 4- Differente altezza interna - Regularizzabile

L'immobile risulta **non conforme, ma regularizzabile**.

Costi di regularizzazione:

- Pratica di aggiornamento planimetria catastale: € 2.000,00

Tempi necessari per la regularizzazione: 30 giorni

Conformità urbanistica:

La verifica di conformità urbanistica non è effettuabile in quanto ricomprende tutti i fabbricati del complesso edificato di che trattasi.

Il CTU segnala la presenza di un documento denominato "SCRITTURA PRIVATA" datato 12.07.2019 a firma dei sigg. XXXXXXXXXXXX (esecutato) e XXXXXXXXXXXX (occupante), fornito da quest'ultimo in occasione del sopralluogo di rito. Tale documento viene allegato all'elaborato peritale (Allegato 10).

Si segnala che l'intero complesso, compreso l'edificio a cui appartengono le unità immobiliari pignorate, è inserito in zona urbanistica "Ambiti del tessuto urbano consolidato" - " Ambiti terziario-commerciale".

Il perito
Ing. Marco Cattaneo



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

418/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Mariaelena Cunati

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Cattaneo

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8

telefono: 0382422501

email: marco.cattaneo@tecnica-eas.it

PEC: marco.cattaneo1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 418/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELLO D'AGOGNA Via Novara 4, della superficie commerciale di **278,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un ampio appartamento posto al piano primo di un più esteso fabbricato contenente anche altre unità immobiliari non soggette ad esecuzione, ad eccezione del box di cui al successivo *Corpo B*.

L'intero corpo di fabbrica risulta di prima edificazione ante '67 (atto Notaio Dott. Marco Marchetti del 24/03/1992 Rep. 19037/2696 che si cita testualmente ad al quale si rimanda per completezza: "...le opere relative agli immobili in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967...").

L'edificio viene interamente ristrutturato nell'anno 1995 ed in tale occasione assume l'attuale configurazione a 2 piani fuori terra oltre sottotetto.

Il fabbricato è parte di un complesso terziario/commerciale composto anche da altri edifici in proprietà di terzi e non soggetti ad esecuzione.

Si segnala che l'intero complesso, compreso l'edificio a cui appartengono le unità immobiliari pignorate, è inserito in zona urbanistica "Ambiti del tessuto urbano consolidato" - " Ambiti terziario-commerciale".

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla pubblica via Novara al civico 4.

L'accesso al bene staggito (civ. 4/4) avviene dall'antistante area cortilizia comune tramite un'ingresso privato diretto posto al piano terra.

Nel dettaglio, l'appartamento presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: accesso su vano scala in proprietà esclusiva, al piano primo: ampio soggiorno, cucina, corridoio/disimpegno, due ripostigli, due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, due bagni, uno studio/camera da letto singola, un balcone (che si affaccia sull'area cortilizia comune) e soprastante sottotetto (per l'intera estensione planimetrica dell'abitazione) raggiungibile mediante accesso diretto con scala interna dal ripostiglio.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di media qualità e in buono stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento consiste in una stufa a pellet posizionata nel corridoio/disimpegno, in proprietà agli occupanti. Non è presente la caldaia.

Si segnala la presenza di:

- impianto di climatizzazione a split, in proprietà agli occupanti.
- sottoimpianto di emissione a radiatori;
- frutti elettrici dell'epoca di ristrutturazione;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- zoccolini in ceramica;
- porte di cucina, corridoio e ripostiglio zona giorno in legno massiccio (di cui una con vetro) e le restanti porte in legno tamburate;

- rivestimento scala d'ingresso, soglie e davanzali in pietra naturale;
- scala interna di accesso ai locali di sottotetto in legno;
- sanitari in ceramica;
- serramenti perimetrali dell'epoca di ristrutturazione (in legno con doppio vetro) ed oscuranti in legno a persiana;
- videocitofono non funzionante.

Si segnala inoltre la presenza di colonizzazioni batteriche (muffe) su alcune pareti interne perimetrali, dovute ad umidità e ponti termici.

Si riporta il seguente passaggio dall'atto Notaio Dott. Roberto Borri del 25/07/1995 Rep. 25072/4727, che si cita testualmente ad al quale si rimanda per completezza:

"appartamento posto al primo piano, costituito da soggiorno, tre camere, studio, ripostiglio, servizi e scala di accesso, oltre alla proprietà esclusiva del sottotetto soprastante l'alloggio".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 159 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 280,95 Euro, indirizzo catastale: Via Novara, piano: T - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da C.F. Fg.3 Part.41 Sub.9 (precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.6 e Fg.3 Part.41 Sub.7, precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.3 e precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.1)
- Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano terra: Fg.3 Part.159 Sub.4, Fg.3 Part.159 Sub.2 (bene comune non censibile), Fg.3 Part.159 Sub.3 (medesima proprietà), al piano primo: Fg.3 Part.505, Fg.3 Part.58, Fg.3 Part.159 Sub.2, Fg.3 Part.159 Sub.3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

B **box singolo** a CASTELLO D'AGOGNA Via Novara 4, della superficie commerciale di **38,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un ampio box posto al piano terra di un più esteso fabbricato contenente anche altre unità immobiliari non soggette ad esecuzione, ad eccezione dell'appartamento di cui al precedente *Corpo A*.

L'intero corpo di fabbrica risulta di prima edificazione ante '67 (atto Notaio Dott. Marco Marchetti del 24/03/1992 Rep. 19037/2696 che si cita testualmente ad al quale si rimanda per completezza: *"...le opere relative agli immobili in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967..."*).

L'edificio viene interamente ristrutturato nell'anno 1995 ed in tale occasione assume l'attuale configurazione a 2 piani fuori terra oltre sottotetto.

Il fabbricato è parte di un complesso terziario/commerciale composto anche da altri edifici in proprietà di terzi e non soggetti ad esecuzione.

Si segnala che l'intero complesso, compreso l'edificio a cui appartengono le unità immobiliari pignorate, è inserito in zona urbanistica "Ambiti del tessuto urbano consolidato" - " Ambiti terziario-commerciale".

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla pubblica via Novara al civico 4.

L'accesso al bene staggito (civ 4/3) avviene dall'antistante area cortilizia comune.

Nel dettaglio, la superficie del box si presenta suddivisa come segue: n.1 locale box, n.1 disimpegno e n.1 locale cantina.

Si segnala la presenza di:

- pareti divisorie in lastre di cartongesso;
- porta in legno tamburata;

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- portone di ingresso in ferro verniciato a doppio battente, ad apertura manuale;
- struttura lignea di soppalco;
- impianti idrici (adduzione e scarico) e impianto gas per cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 159 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 49,63 Euro, indirizzo catastale: Via Novara, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da C.F. Fg.3 Part.41 Sub.9 (precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.6 e Fg.3 Part.41 Sub.7, precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.3 e precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.1)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.3 Part.505, Fg.3 Part.159 Sub.4, Fg.3 Part.159 Sub.6 (medesima proprietà), Fg.3 Part.159 Sub.1 (bene comune non censibile), Fg.3 Part.160

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	316,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.143,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.900,00
Data di conclusione della relazione:	01/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

Al momento del sopralluogo i beni risultano occupati, senza titolo, dal sig. XXXXXXXX con famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/05/2015 a firma di XXXXXXXX ai nn. 1152/7915 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Vigevano (PV) ai nn. 3219/384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 61.184,78 euro.

Importo capitale: 30.592,39 euro

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/02/2015 a firma di XXXXXXXX ai nn. 1066/7915 di repertorio, iscritta il 13/02/2015 a Vigevano (PV) ai nn. 1048/108, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 120.317,46 euro.

Importo capitale: 60.158,73 euro

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/05/2012 a firma di XXXXXXXX ai nn. 204/7912 di repertorio, iscritta il 06/06/2012 a Vigevano (PV) ai nn. 4837/603, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 ai sensi art. 77 del D.P.R. 602 del 29/09/1973 e successive modificazioni.

Importo ipoteca: 203.644,16 euro.

Importo capitale: 101.822,08 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/12/2004 a firma di Notaio Monica Di Giorgi ai nn. 10936/6175 di repertorio, iscritta il 23/12/2004 a Vigevano (PV) ai nn. 13406/3661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 118.500,00 euro.

Importo capitale: 79.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

La nota di iscrizione presenta successiva annotazione (ipoteca in rinnovazione) presentata il 10/12/2024 a Vigevano (PV) ai nn. 11323/1826.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/09/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 7406 di repertorio, trascritta il 18/10/2024 a Vigevano (PV) ai nn. 9366/7040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il CTU segnala la presenza di un documento denominato "SCRITTURA PRIVATA" datato 12.07.2019 a firma dei sigg. XXXXXXXX (esecutato) e XXXXXXXX (occupante), fornito da quest'ultimo in occasione del sopralluogo di rito.

Tale documento viene allegato all'elaborato peritale (Allegato 10).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili, con atto stipulato il 09/08/2004 a firma di Tribunale di Vigevano ai nn. 947 di repertorio, trascritto il 11/08/2004 a Vigevano (PV) ai nn. 8471/5399

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **700/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone e ristrutturazione porticati ad uso negozi ed appartamento custode , presentata il 28/01/1992, rilasciata il 09/06/1992 con il n. 1626 di protocollo.

La presente pratica edilizia è stata successivamente prorogata per un periodo di un anno. Si segnala la presenza di una Convenzione tra confinanti per l'edificabilità dei suoli per la "costruzione a confine ed adiacente al suo costruendo vano scala, di un eventuale fabbricato, di eguale altezza e lunghezza". Si rimanda alla documentazione corrispondente allegata.

Concessione edilizia N. **788/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone e ristrutturazione porticati esistenti uso negozi ed abitazione. Variante in corso d'opera - blocco B - C.E. n. 700/92 , rilasciata il 28/03/1995 con il n. 788 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e stato autorizzato (Concessione edilizia n. 788 del 28/03/1995). Abitazione: 1- Differente configurazione delle partizioni interne - Sanabile con pratica edilizia 2- Mancata

segnalazione su pratica edilizia dell'apertura di accesso al sottotetto - Sanabile con pratica edilizia 3- Presenza di scala fissa in legno di accesso al sottotetto - Sanabile con pratica edilizia 4- Porzione di sottotetto ristrutturata - Non sanabile 5- Apertura di due finestre perimetrali sul prospetto sud-ovest e formazione di divisori nel sottotetto - Sanabile con pratica edilizia 6- Presenza di balcone lungo tutto il prospetto principale rivolto a sud-est: una porzione del balcone non risulta autorizzata - Non sanabile 7- Presenza di tettoie a parziale copertura del balcone di cui al punto precedente - Sanabile con pratica edilizia per la sola parte di balcone autorizzato 8- Diversa configurazione dell'aggetto della gronda di copertura lungo il prospetto principale rivolto a sud-est - Sanabile con pratica edilizia 9- Differente configurazione delle aperture perimetrali - Sanabile con pratica edilizia 10 - Altezza interna del piano di sottotetto superiore a quella autorizzata - Sanabile con pratica edilizia Box: 1- Differenti dimensioni interne rispetto al titolo abilitativo - Sanabile con pratica edilizia coinvolgendo la proprietà del box in aderenza 2- Presenza di divisioni interne non autorizzate - Sanabile con pratica edilizia 3- Presenza di tettuccio esterno sull'ingresso, non autorizzato - Sanabile con pratica edilizia 4- Differente configurazione delle aperture perimetrali - Sanabile con pratica edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie in sanatoria, oblazioni, sanzioni: €8.000,00
- Costi per i ripristini di opere abusive non sanabili: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Il giudizio di conformità espresso deve essere inteso in riferimento ai titoli edilizi reperiti. Alcune irregolarità non sono sanabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità. Abitazione: 1- Differente configurazione delle partizioni interne - Regolarizzabile 2- Mancata segnalazione dell'apertura di accesso al sottotetto - Regolarizzabile 3- Presenza di scala fissa di accesso al sottotetto - Regolarizzabile 4- Assenza di planimetria del sottotetto - Regolarizzabile 5- Differente configurazione delle aperture perimetrali - Regolarizzabile Box: 1- Differenti dimensioni interne - Regolarizzabile 2- Presenza di divisioni interne - Regolarizzabile 3- Differente configurazione delle aperture perimetrali - Regolarizzabile 4- Differente altezza interna - Regolarizzabile

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento planimetria catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

La verifica di conformità urbanistica non è effettuabile in quanto ricomprende tutti i fabbricati del complesso edificato di che trattasi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELLO D'AGOGNA VIA NOVARA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELLO D'AGOGNA Via Novara 4, della superficie commerciale di **278,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un ampio appartamento posto al piano primo di un più esteso fabbricato contenente anche altre unità immobiliari non soggette ad esecuzione, ad eccezione del box di cui al successivo *Corpo B*.

L'intero corpo di fabbrica risulta di prima edificazione ante '67 (atto Notaio Dott. Marco Marchetti del 24/03/1992 Rep. 19037/2696 che si cita testualmente ad al quale si rimanda per completezza: "...le opere relative agli immobili in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967...").

L'edificio viene interamente ristrutturato nell'anno 1995 ed in tale occasione assume l'attuale configurazione a 2 piani fuori terra oltre sottotetto.

Il fabbricato è parte di un complesso terziario/commerciale composto anche da altri edifici in proprietà di terzi e non soggetti ad esecuzione.

Si segnala che l'intero complesso, compreso l'edificio a cui appartengono le unità immobiliari pignorate, è inserito in zona urbanistica "Ambiti del tessuto urbano consolidato" - " Ambiti terziario-commerciale".

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla pubblica via Novara al civico 4.

L'accesso al bene staggito (civ. 4/4) avviene dall'antistante area cortilizia comune tramite un'ingresso privato diretto posto al piano terra.

Nel dettaglio, l'appartamento presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: accesso su vano scala in proprietà esclusiva, al piano primo: ampio soggiorno, cucina, corridoio/disimpegno, due ripostigli, due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, due bagni, uno studio/camera da letto singola, un balcone (che si affaccia sull'area cortilizia comune) e soprastante sottotetto (per l'intera estensione planimetrica dell'abitazione) raggiungibile mediante accesso diretto con scala interna dal ripostiglio.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di media qualità e in buono stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento consiste in una stufa a pellet posizionata nel corridoio/disimpegno, in proprietà agli occupanti. Non è presente la caldaia.

Si segnala la presenza di:

- impianto di climatizzazione a split, in proprietà agli occupanti.
- sottoimpianto di emissione a radiatori;
- frutti elettrici dell'epoca di ristrutturazione;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- zoccolini in ceramica;
- porte di cucina, corridoio e ripostiglio zona giorno in legno massiccio (di cui una con vetro) e le restanti porte in legno tamburate;
- rivestimento scala d'ingresso, soglie e davanzali in pietra naturale;
- scala interna di accesso ai locali di sottotetto in legno;
- sanitari in ceramica;
- serramenti perimetrali dell'epoca di ristrutturazione (in legno con doppio vetro) ed oscuranti in

legno a persiana;

- videocitofono non funzionante.

Si segnala inoltre la presenza di colonizzazioni batteriche (muffe) su alcune pareti interne perimetrali, dovute ad umidità e ponti termici.

Si riporta il seguente passaggio dall'atto Notaio Dott. Roberto Borri del 25/07/1995 Rep. 25072/4727, che si cita testualmente ad al quale si rimanda per completezza:

"appartamento posto al primo piano, costituito da soggiorno, tre camere, studio, ripostiglio, servizi e scala di accesso, oltre alla proprietà esclusiva del sottotetto soprastante l'alloggio".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 159 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 280,95 Euro, indirizzo catastale: Via Novara, piano: T - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da C.F. Fg.3 Part.41 Sub.9 (precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.6 e Fg.3 Part.41 Sub.7, precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.3 e precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.1)

Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano terra: Fg.3 Part.159 Sub.4, Fg.3 Part.159 Sub.2 (bene comune non censibile), Fg.3 Part.159 Sub.3 (medesima proprietà), al piano primo: Fg.3 Part.505, Fg.3 Part.58, Fg.3 Part.159 Sub.2, Fg.3 Part.159 Sub.3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mortara, Vigevano, Pavia, Novara, Vercelli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da tennis

nella media

farmacie

nella media

municipio

nella media

piscina

nella media

verde attrezzato

nella media

negozi al dettaglio

nella media

palestra

nella media

spazi verde

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m

nella media

autostrada distante 20 km

nella media

ferrovia distante 4,5 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
nella media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Accesso/Sottoscala	13,00	x	100 %	=	13,00
Piano Primo - Soggiorno	46,00	x	100 %	=	46,00
Piano Primo - Cucina	14,00	x	100 %	=	14,00
Piano Primo - Corridoio	14,00	x	100 %	=	14,00
Piano Primo - Ripostiglio 1	4,00	x	100 %	=	4,00
Piano Primo - Camera 3	18,30	x	100 %	=	18,30
Piano Primo - Camera 2	18,40	x	100 %	=	18,40
Piano Primo - Camera 1	13,20	x	100 %	=	13,20
Piano Primo - Studio	12,80	x	100 %	=	12,80
Piano Primo - Bagno 1	8,50	x	100 %	=	8,50
Piano Primo - Bagno 2	8,00	x	100 %	=	8,00
Piano Sottotetto - Locale 1	44,80	x	33 %	=	14,78
Piano Primo - Balcone	45,60	x	50 %	=	22,80
Scala ingresso	13,40	x	100 %	=	13,40
Piano Primo - Ripostiglio 2	11,00	x	100 %	=	11,00
Piano Sottotetto - Locale 2	45,70	x	33 %	=	15,08
Piano Sottotetto - Locale 3	45,00	x	33 %	=	14,85
Piano Sottotetto - Locale 4	47,20	x	33 %	=	15,58
Scala accesso sottotetto	2,30	x	33 %	=	0,76
Totale:	425,20				278,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 278,45 x 540,00 = **150.363,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.363,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.363,00**

BENI IN CASTELLO D'AGOGNA VIA NOVARA 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASTELLO D'AGOGNA Via Novara 4, della superficie commerciale di **38,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un ampio box posto al piano terra di un più esteso fabbricato contenente anche altre unità immobiliari non soggette ad esecuzione, ad eccezione dell'appartamento di cui al precedente *Corpo A*.

L'intero corpo di fabbrica risulta di prima edificazione ante '67 (atto Notaio Dott. Marco Marchetti del 24/03/1992 Rep. 19037/2696 che si cita testualmente ad al quale si rimanda per completezza: "...le opere relative agli immobili in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967...").

L'edificio viene interamente ristrutturato nell'anno 1995 ed in tale occasione assume l'attuale configurazione a 2 piani fuori terra oltre sottotetto.

Il fabbricato è parte di un complesso terziario/commerciale composto anche da altri edifici in proprietà di terzi e non soggetti ad esecuzione.

Si segnala che l'intero complesso, compreso l'edificio a cui appartengono le unità immobiliari pignorate, è inserito in zona urbanistica "Ambiti del tessuto urbano consolidato" - " Ambiti terziario-commerciale".

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla pubblica via Novara al civico 4.

L'accesso al bene staggito (civ 4/3) avviene dall'antistante area cortilizia comune.

Nel dettaglio, la superficie del box si presenta suddivisa come segue: n.1 locale box, n.1 disimpegno e n.1 locale cantina.

Si segnala la presenza di:

- pareti divisorie in lastre di cartongesso;
- porta in legno tamburata;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- portone di ingresso in ferro verniciato a doppio battente, ad apertura manuale;
- struttura lignea di soppalco;
- impianti idrici (adduzione e scarico) e impianto gas per cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 159 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 49,63 Euro, indirizzo catastale: Via Novara, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da C.F. Fg.3 Part.41 Sub.9 (precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.6

e Fg.3 Part.41 Sub.7, precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.3 e precedentemente Fg.3 Part.41 Sub.1)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.3 Part.505, Fg.3 Part.159 Sub.4, Fg.3 Part.159 Sub.6 (medesima proprietà), Fg.3 Part.159 Sub.1 (bene comune non censibile), Fg.3 Part.160

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mortara, Vigevano, Pavia, Novara, Vercelli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Piano Terra - Box	27,30	x	100 %	=	27,30
Piano Terra - Disimpegno	6,90	x	100 %	=	6,90
Piano Terra - Cantina/Magazzino	4,30	x	100 %	=	4,30
Totale:	38,50				38,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,50 x 280,00 = **10.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.780,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.780,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano (PV), ufficio tecnico di Castello d'Agogna (PV), agenzie: del territorio pavese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	278,45	0,00	150.363,00	150.363,00
B	box singolo	38,50	0,00	10.780,00	10.780,00
				161.143,00 €	161.143,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.143,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 21.171,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 71,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.900,00

data 01/03/2025

il tecnico incaricato
Marco Cattaneo