

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-**

**ESECUZIONE FORZATA**

Promossa da:



Avv. Simonpietro Boccardi  
Via XX Settembre 46, Lodi

Contro



**N. Gen. Rep. 15/2023**

**Giudice: Dott.ssa Francesca Claris Appiani**

**Custode: IVG Pavia e Lodi**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**  
**FASCICOLO A - LOTTO 001**

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081 – Fax 0383 1970158

E-mail g.chindamo@gloriachindamo.it



## PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 15.09.2023 alle ore 11.30 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in presenza [REDACTED]

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotti per la vendita.

- Fascicolo A – Lotto 001: Immobile sito in Via Leonardo da Vinci 1, Casarile (MI). Piena proprietà 1/1 [REDACTED]

## CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

**Quota di Piena proprietà dei beni pignorati:** 1/1 di piena proprietà.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di finanziamento contro [REDACTED]

[REDACTED] forza di atto a rogito del **Dott. Maurizio Conte** (Notaio in Corsico) in data 01.03.2006 al Rep n. 46484/7510; iscrizione del 04.03.2006 Reg. Part. 1099, Reg. Gen. 5839.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 47.500,00 €
- Ipoteca 95.000,00

**Ipoteca conc. amministrativa / riscossione:** derivante da ruolo contro [REDACTED]

[REDACTED] in data 16.05.2016 al Rep n. 8333/6816; iscrizione del 17.05.2016 Reg. Part. 1360, Reg. Gen. 7810.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 131.379,10 €
- Ipoteca 262.758,20 €

**Ipoteca conc. amministrativa / riscossione:** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo contr [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] in forza di atto emesso da [REDACTED] in data 29.03.2019 al Rep n. 13873/6819; iscrizione del 03.04.2019 Reg. Part. 905, Reg. Gen. 5392.

Immobili siti in Casarile (MI)



- Capitale 253.280,78 €
- Ipoteca 506.561.56 €

**Pignoramento:** derivante da atto giudiziario dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 21.12.2022 al Rep. 8464 contro [REDACTED]

[REDACTED]  
 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia; trascrizione del 01.03.2023 Reg. Part. 2405, Reg. Gen. 3393.

Immobili siti in Casarile (MI)

**Stato di possesso del bene:**

Occupato dal debitore.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Milano 5 dell’Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

**Determinazione conclusiva del valore del compendio:**

**A. Negozio** **121.900,00 €**  
**Totale**----- **121.900,00 €**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	<b>€ 18.285,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	<b>€ 3.000,00</b>

**A** **€ 100.615,00**  
**TOTALE** **Circa € 100.000,00**  
**(Euro Centomila/00)**

**Criticità varie:** nessuna



**Beni immobili siti in Casarile,  
Via Leonardo da Vinci 1  
Lotto 001**

**1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Negozio** sito in Casarile, Via Leonardo da Vinci 1, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1

Trattasi catastalmente di negozio sito al piano terra di un fabbricato condominiale di n. 8 piani fuori terra composto da 5 locali, un disimpegno e due bagni.  
(Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato

per 1/1 di piena proprietà.

**CATASTO FABBRICATI:**

NEGOZIO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	8	98	4	Via Leonardo da Vinci 1 piano: T	C/1	4	74 mq	€ 1.337,62

**CATASTO TERRENI:**

NEGOZIO		
SEZ.	FG.	PART.
	8	98

Coerenze del negozio, in senso orario (estratto di mappa - All.to n°03) :

nord/ovest: area verde condominiale

nord/est: parcheggio condominiale

sud/est: vano scala condominiale

sud/ovest: cortile condominiale

**2- DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche della zona:** il negozio si trova nella zona sud del Comune di Casarile, in area prevalentemente produttiva. Lo stabile nel quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione affaccia su via Leonardo da Vinci, via Mascagni e sulla Strada provinciale dei Giovi, quest'ultima interessata da un traffico sostenuto.



### **Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:**

Il Comune di Casarile è servito dagli autobus di linea che lo collegano ai Comuni limitrofi e alle Città di Pavia e Milano. Le stazioni ferroviarie più vicine si trovano a Pieve Emanuele e a Certosa di Pavia, entrambe sulla linea suburbana di Milano S13 tra Milano e Pavia a circa 10 Km dai beni oggetto della procedura. Il casello autostradale più vicino è quello di Binasco, a circa 3 km, che si immette nell'autostrada A7 Milano - Genova. Casarile dista circa 15 km dalla Città di Pavia, 20 km dalla Città di Milano e 30 Km dalla Città di Vigevano.

### **3- STATO DI POSSESSO**

Occupato dal debitore.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Milano 5 dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

I beni esecutati risultano così intestati:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Casarile (MI)

Piena proprietà

Piena proprietà per 1/1:

- Negozio, Foglio 8, Particella 98, Subalterno 4, Cat. C/1, cl. 4 di 74 mq, rendita catastale € 1.337,62.

### **4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

##### **4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:**

Nessuna

##### **4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:**

Nessuno

##### **4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:**

Nessuna

##### **4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso:**

Nessuno



## **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

### **4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)**

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di finanziamento contro

[REDACTED] in forza di atto a rogito del **Dott. Maurizio Conte** (Notaio in Corsico) in data 01.03.2006 al Rep n. 46484/7510; iscrizione del 04.03.2006 Reg. Part. 1099, Reg. Gen. 5839.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 47.500,00 €
- Ipoteca 95.000,00

**Ipoteca conc. amministrativa / riscossione:** derivante da ruolo contro

[REDACTED] in data 16.05.2016 al Rep n. 8333/6816; iscrizione del 17.05.2016 Reg. Part. 1360, Reg. Gen. 7810.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 131.379,10 €
- Ipoteca 262.758,20 €

**Ipoteca conc. amministrativa / riscossione:** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo contro

[REDACTED] in forza di atto emesso da [REDACTED] in data 29.03.2019 al Rep n. 13873/6819; iscrizione del 03.04.2019 Reg. Part. 905, Reg. Gen. 5392.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 253.280,78 €
- Ipoteca 506.561,56 €

### **4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)**

**Pignoramento:** derivante da atto giudiziario dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 21.12.2022 al Rep. 8464 contro [REDACTED]



notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia; trascrizione del 01.03.2023  
Reg. Part. 2405, Reg. Gen. 3393.

Immobili siti in Casarile (MI)

#### **4.2.3. Altri oneri:**

Nessuno

### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

#### **4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile è stato possibile reperire la pratica edilizia n.14/73, prot. n.1176 relativa alla sistemazione dello stabile nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima e successiva domanda di sanatoria del 23.12.1986, prot. n. 4821.

Dal confronto tra la documentazione rinvenuta e lo stato dei luoghi emergono discrepanze nella distribuzione degli spazi interni e nei prospetti. Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria per la corretta rappresentazione grafica delle partizioni interne e dei prospetti dell'immobile oggetto del presente elaborato.

Il costo, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, è stimato in € 2.500,00.

#### **4.3.2. Conformità catastale**

La scheda catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento dovrà essere aggiornata secondo quanto corretto con la pratica edilizia in sanatoria di cui al precedente paragrafo.

Il costo è stimato in € 500,00.

## **5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il condominio è amministrato da [REDACTED] via Case Nuove 19 – Località Buttirago, Vistarino (PV).

I millesimi di proprietà delle parti comuni sono 37,28/1000.

### **5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione**

- Spese condominiali Circa € 1.500,00

### **5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

- Spese ristrutturazione € 12.634,59



### 5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

- Spese gestione ordinaria: non risulta ancora disponibile il preventivo di gestione 2023/2024; relativamente agli esercizi 2021/2022 e 2022/2023 risultano insolute spese per un importo di € 3.658,54
- Spese straordinarie € 4.394,64

(Situazione Spese Condominiali - All.to n°07)

### 5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

## 6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuale proprietario:

Ad oggi

risulta proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti

a seguito di:

- **Atto di compravendita** a rogito del **Dott. Maurizio Conte**, Notaio in Corsico, del 01.03.2006 al Rep. 46483/7509; trascritto a Pavia in data 04.03.2006 Reg. Part. 3194, Reg. Gen. 5838, con il quale la

vendeva il diritto di piena proprietà del bene

**Proprietaria dal 21.11.2011 ad oggi**

### 6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio il bene esecutato era di proprietà

come sopra generalizzata, per la quota 1/1 di piena proprietà.

## 7 - PRATICHE EDILIZIE

### Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

- **Licenza edilizia** del 01.06.1973, prot. n. 1176;
- **Autorizzazione di abitabilità di casa** del 17.09.1974;
- **Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla L. 28.02.1985 n. 47**, n. progressivo 0672715304, prot. n. 4821 del 23.12.1986.



### Abusi

Discrepanze nella distribuzione degli spazi interni e nei prospetti rispetto a quanto autorizzato.

### Sanabilità

Necessaria pratica edilizia in sanatoria.

### Agibilità

È stata reperita presso gli archivi comunali Autorizzazione di abitabilità di casa del 17.09.1974.

## 8 - DESCRIZIONE DELLA APPARTAMENTO

### 8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

**A. Negozio** sito in Casarile, Via Leonardo da Vinci 1, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di

Trattasi catastalmente di negozio sito al piano terra di un fabbricato condominiale di n. 8 piani fuori terra composto da 5 locali, un disimpegno e due bagni.

(Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato

per 1/1 di piena proprietà.

### CATASTO FABBRICATI:

NEGOZIO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	8	98	4	Via Leonardo da Vinci 1 piano: T	C/1	4	74 mq	€ 1.337,62

### CATASTO TERRENI:

NEGOZIO		
SEZ.	FG.	PART.
	8	98

Trattasi catastalmente di negozio sito al piano terra di un fabbricato condominiale di n. 8 piani fuori terra che affaccia su via Leonardo da Vinci, via Mascagni e sulla Strada provinciale dei Giovi. È composto da 5 locali, un disimpegno e due bagni. L'ingresso principale si trova su via Leonardo da Vinci, sono inoltre presenti due



ingressi secondari sul retro che affacciano sul cortile condominiale accessibili da via Mascagni. Dall'ispezione i luoghi risultano in modesto stato di manutenzione e sono parzialmente privi di finiture. Il negozio presenta un'altezza interna di 398cm. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto idrico sanitario.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Esposizione</b>
<b>Piano Terra</b>				
Negozio	121.90	1	121.90	Nord/Est Nord/Ovest Sud/Est
<b>Totale</b>	<b>121.90</b>		<b>121.90</b>	

### **Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne**

- Fondazioni (struttura):* Tipologia: non verificabile  
Condizioni: non verificabili
- Strutture verticali (struttura):* Tipologia: pilastri in c.a.  
Condizioni: buone
- Solai (struttura):* Tipologia: laterocemento  
Condizioni: buone
- Copertura (struttura e rivestimento):* Tipologia: non verificabile  
Condizioni: non verificabili
- Infissi interni (componente edilizia):* Tipologia: presenti alcune porte in legno e vetro  
Condizioni: da sostituire
- Infissi esterni (componente edilizia):* Tipologia: Vetrine in metallo e vetro con serrande avvolgibili in metallo; Porte in metallo.  
Condizioni: Vetrine discreto; Porte da revisionare.
- Pareti esterne:* Tipologia: in laterizio  
Condizioni: buone
- Pareti interne:* Tipologia: in laterizio e in cartongesso intonacate e tinteggiate.  
Condizioni: discrete
- Rivestimenti interni (componente edilizia):* Tipologia: parzialmente presente rivestimento in piastrelle ceramiche 15cm x 15cm di fino a 150cm nei bagni  
Condizioni: discrete
- Pavimenti (componente edilizia):* Tipologia: in piastrelle ceramiche  
Condizioni: discrete
- Termico (impianto):* Autonomo con caldaia murale e radiatori misti in ghisa e in alluminio  
*alimentazione:* gas metano  
*acqua calda:* dall'impianto.  
Certificazioni: Dichiarazione di conformità non presente presso gli archivi comunali.
- Elettrico (impianto):* Sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V  
Certificazioni: Dichiarazione di conformità non presente presso gli archivi comunali.
- Fognatura (impianto):* Non visibile in fase di sopralluogo



*Telefonico (impianto):* Non visibile in fase di sopralluogo

*Citofonico (impianto):* Non presente

*Idrico (impianto):* Sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavabo, wc, e bidet  
Certificazioni: Dichiarazione di conformità non presente presso gli archivi comunali.

*Condizionamento (componente edilizia):* Non presente

## 9 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### 9.1 Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione conservazione, dell'ubicazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare.

### 9.2 Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2022/2023 Prezziario Immobili in Casarile, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune di Casarile.

### 9.3 Valutazioni delle superfici

Trattandosi di immobile parzialmente privo di finiture che necessita di alcune opere di completamento, per la stima si è ritenuto di applicare il valore OMI minino per la tipologia "Negozi" in stato conservativo "Normale", pari a 1.000 €/mq.

<b>Immobile</b>	<b>Superf.</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto</b>
Negozio	121,90 mq	€ 121.900,00	€ 121.900,00
<b>Totale</b>	121,90 mq	€ 121.900,00	€ 121.900,00



#### 9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Negozio 121.900,00 €  
Totale----- 121.900,00 €

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 18.285,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 3.000,00

#### 9.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-catastale a carico dell'acquirente:

A € 100.615,00  
**TOTALE** Circa € 100.000,00  
(Euro Centomila/00)

Voghera, 18.10.2023

Il perito estimatore  
Ing. Gloria Chindamo



## **ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO 1 – Planimetria catastale**
- ALLEGATO 2 – Visure storiche**
- ALLEGATO 3 – Estratto di mappa**
- ALLEGATO 4 – Esito Agenzia delle Entrate**
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria**
- ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie**
- ALLEGATO 7 – Situazione Spese Condominiali**
- ALLEGATO 8 – Fotografie**
- ALLEGATO 9 – Descrizione del bene**
- ALLEGATO 10 – Atto di provenienza del bene**
- ALLEGATO 11 – Valori OMI Zona B1 - Secondo Semestre 2022**

