

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Coop.  
per Azioni**

**Contro**

N. Gen. Rep. **477/2019**

**Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA**  
**Custode Giudiziario: IVG**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco**

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17  
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596  
e-mail: line\_project@hotmail.it



**Bene immobile sito in Gropello Cairoli (PV)  
Piazzale San Rocco n. 16 (Individuato nella visura catastale  
in Via della Libertà n. 278)  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1, [redacted] sito in Piazzale San Rocco, al civico, 16 – in Gropello Cairoli (PV).  
Si tratta di un fabbricato ad uso commerciale. Si colloca nella parte Sud-Est del territorio comunale in fregio al Piazzale S. Rocco e Via Don Luigi Motti. Si inserisce in un contesto urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio eterogeneo, composto da edifici dai due a cinque piani fuori terra, di diversa epoca e con funzioni d'uso residenziali, commerciali e terziario.  
L'immobile risulta costituito da due piani fuori terra e un piano interrato.  
**Il manufatto è in stato di lavorazioni al grezzo, manca di tutte le finiture interne, compresi di serramenti, pavimenti. Sono visibili le tracce nonché il passaggio d'impianti in generale.**  
**Allo stato attuale nell'edificio è stata realizzata la struttura in cemento armato (fondazioni, pilastri, setti, travi, scale, solai in predalles e latero-cemento, copertura a falde in tegole, alcuni muri di tamponamento e finitura esterna intonaco color avorio e zoccolo in stollato di cemento color grigio, all'interno sono stati eseguiti alcuni tavolati e parte degli impianti elettrici/idraulici/termici).**  
Dal progetto depositato in Comune si evince che il piano interrato era riservato a deposito, senza permanenza di persone, il piano terra era destinata alla localizzazione dell'area di vendita del supermercato e servizi, mentre al piano primo era prevista una zona uffici, spogliatoi e zona lavorazioni merce.  
L'intero fabbricato sviluppa una superficie lorda di mq **2.371,00** circa compreso di area di pertinenza/verde e parcheggi esterni.

Identificatonell'atto di pignoramento e in Catasto come segue:

**Descrizione immobile:**

- A) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:
- In Comune di Gropello Cairoli (PV), **Foglio 20, particella 352**, Via della Libertà n. 278, piano T, Categoria F1, mq. 1495.
- Piena proprietà dell'unità immobiliare:
- B) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: **Foglio 20 - Mappale 352** - area urbana - Via della Libertà n. 278 - P. T - Categoria F1 - mq. 1495.
- C) eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento: nessuna.

L'attuale Mappale 352 è derivato dalle unità immobiliari preesistenti distinte al Catasto Fabbricati al F. 20 Mapp. 346 Subalterni 1, 2 e 3 (e relativa area al Catasto Terreni distinta al Mapp. 346) a loro volta in precedenza identificate catastalmente al Foglio 20, Mappale 79, 80-51.



**Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario** (desunte dalla mappa conservata a Catasto Terreni - **rif. Atto di provenienza**):

da un lato, mappale 89; da un secondo lato, mappali 344, 321 e 55; da un terzo lato, Piazzale della Chiesa di San Rocco; da un quarto lato, mappale 52.

**Accesso:** Si pratica direttamente dal Piazzale di San Rocco, pedonale e con automezzi - **rif. Atto di provenienza**.

**Servitù:**

"Si da atto dell'esistenza di servitù di transito pedonale e con automezzi a favore del fondo mappale 89 foglio 20 Catasto Terreni ed a carico del fondo oggetto del presente atto, che si esercita su una striscia di metri lineari quattro in fregio ai fondi mappali 55, 321 e 344 del foglio 20 Catasto Terreni - **rif. Atto di provenienza**".

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, commerciale, terziario.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), supermercato (scarso), cinema – teatro-cinema a Pavia (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università a Milano e Pavia (buoni) Ospedali a Pavia e Milano (buoni), spazi verdi Aree Agricole (non verificato). Si trova nella Lomellina orientale, a breve distanza dal ciglio del terrazzo che domina la valle alluvionale del Ticino. La città di Gropello Cairoli, divenuta tale per meriti storici, è principalmente raccolta intorno alla ex strada statale 596 (detta *dei Cairoli*) che conduce a Pavia, molto frequentata soprattutto a causa della presenza del casello autostradale sulla A7. Il paese costituisce uno dei pochi esempi in Europa di *strassendorf* (paese sviluppatosi lungo una strada) medievale. Nel 2000 è stata inaugurata la tangenziale che devia il traffico dal centro cittadino. Caratteristica di Gropello Cairoli è la presenza di due chiese, San Rocco e la parrocchiale dedicata a San Giorgio, che delimitano da est ad ovest la via principale. Collegamenti con la città di Pavia e Milano linee dirette con Autoguidovie SPA.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 300 m.

**3. STATO DI POSSESSO**

Libero.

**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 e spese della procedura

### 4.2.1. Ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE CONTRO in data 30 dicembre 2016, Reg. Part. 1548 Reg. Gen. 10863, di Euro 2.414.000,00, **a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Sondrio, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 16,

### 4.2.2. Ipoteca giudiziale:

ISCRIZIONE CONTRO in data 30 giugno 2017, Reg. Part. 707 Reg. Gen. 5800, di

### 4.2.3.

TRASCRIZIONE CONTRO in data 15 ottobre 2019, Reg. Part. 5996 Reg. Gen. 8472 verbale di PIGNORAMENTO immobili, **a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO**

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina dei progetti depositati in comune si evincono delle difformità dal punto di vista realizzativo del lotto. Purtroppo i lavori dell'intero manufatto non sono stati ultimati, si mostra allo stato grezzo, con poche finiture esterne e nessuna all'interno, manca totalmente di serramenti, pavimenti, opere fognarie, impiantistica in generale.

Dalla consultazione delle pratiche sopra citate presso l'ente preposto e delucidazioni con il responsabile del procedimento, si considerano tutte le pratiche depositate in Comune scadute, pertanto il futuro acquirente dovrà ripresentare nuovamente il progetto in comune, pagando la differenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e i costi di costruzione non pagati, nonché oblazione per i lavori realizzati e non completati.

**Rimane valida solo la pratica per Autorizzazione Paesaggistica I Variante n. 63/2013 rilasciata in data 02.10.2013 – in base all'art. 30 comma 3 della Legge 9 agosto 2013 n. 98 fino al 01.10.2021.**

**Costo presunto per pratiche comunali, Permesso di Costruire a Sanatoria, art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), Aggiornamento Legge 10/91 e successive modifiche, Aggiornamento Catastale, Sanzioni, Oneri di urbanizzazione primaria/secondaria, Monetizzazione Standard Urbanistici e Monetizzazione Compensazione Ambientale, Costo di costruzione euro 50.000,00 circa oltre IVA e CPA.**

Si precisa che l'importo presunto potrà subire variazioni in quanto bisognerà attenersi alle nuove norme vigenti e delibere al momento dell'aggiudicazione del bene pignorato.

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla dei progetti depositati in Comune, si evincono difformità come nel punto precedente.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019/20	€	000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21	€	000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	000,00
Spesa straordinaria manutenzione facciata:	€	000,00
Cause in corso: nessuna.		
Atti ablativi: nessuno.		

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:



Riferito

Unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**7.1. La costruzione del fabbricato è stata realizzata in antecedentemente al 1 settembre 1967.** Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi dal comune di Gropello Cairoli:

Permesso di Costruire n. 5/2011, presentato in data 06 Settembre 2011 prot. n. 7882 per realizzazione nuovo edificio ad uso commerciale, previa demolizione degli edifici esistenti, rilasciato in data 3 dicembre 2011.

In data 12.07.2011 veniva rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2011.

I lavori delle suddette pratiche iniziavano in data 13.01.2012.

**In data 02.10.2013 veniva rilasciata Autorizzazione Paesaggistica I Variante n. 63/2013 – in base all'art. 30 comma 3 della Legge 9 agosto 2013 n. 98 valida fino al 01.10.2021.**

In data 17.12.2014 veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 4/2014 n. 98 – Variante 1.

In data veniva richiesta proroga al Permesso di Costruire di un anno fino al 12.01.2018.

Il contesto nel quale si inserisce il fabbricato ricade in area azzonata dal Vigente



Piano di Governo del Territorio come – Tessuto Urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale TCR1, secondo l'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione – Punto 1/2.

COMUNE DI GROPELLO CAIROLI  
Provincia di Pavia



# PGT 2009

ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

## DOCUMENTO DI PIANO



LEGENDA	
TESSUTI CONSOLIDATI NORMATI DAL PIANO DELLE REGOLE	
	Tessuto storico - TS
	Tessuto urbano consolidato monofunzionale prevalentemente residenziale - TCR
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP
	Tessuto urbano consolidato di recupero dell'attività di cava - TCA
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo - TCC

Si precisa che in data 22.11.2011 è stata firmata una scrittura privata per convenzione di costruzione a confine in ottemperanza alle normative

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di [redacted] sito in Piazzale San Rocco, al civico, [redacted].  
Si tratta di un fabbricato ad uso commerciale. Si colloca nella parte Sud-Est del territorio comunale in fregio al Piazzale S. Rocco e Via Don Luigi Motti. Si inserisce in un contesto urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio eterogeneo, composto da edifici dai due a cinque piani fuori terra, di diversa epoca e con funzioni d'uso residenziali, commerciali e terziario.  
L'immobile risulta costituito da due piani fuori terra e un piano interrato.  
**Il manufatto è in stato di lavorazioni al grezzo, manca di tutte le finiture interne, compresi di serramenti, pavimenti. Sono visibili le tracce nonché il passaggio d'impianti in generale.**  
**Allo stato attuale nell'edificio è stata realizzata la struttura in cemento armato (fondazioni, pilastri, setti, travi, scale, solai in predalles e latero-cemento, copertura a falde in tegole, alcuni muri di tamponamento e finitura esterna intonaco color avorio e zoccolo in stollato di cemento color grigio, all'interno sono stati eseguiti alcuni tavolati e parte degli impianti elettrici/idraulici/termici).**  
Dal progetto depositato in Comune si evince che il piano interrato era riservato a deposito, senza permanenza di persone, il piano terra era destinata alla localizzazione dell'area di vendita del supermercato e servizi, mentre al piano primo era prevista una zona uffici, spogliatoi e zona lavorazioni merce.

L'intero fabbricato sviluppa una superficie lorda di mq **2.371,00** circa compreso di area di pertinenza/verde e parcheggi esterni.

Identificatonell'atto di pignoramento e in Catasto come segue:

[redacted]

**Descrizione immobile:**



- A) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:
- In Comune di Gropello Cairoli (PV), **Foglio 20, particella 352**, Via della Libertà n. 278, piano T, Categoria F1, mq. 1495.
- Piena proprietà dell'unità immobiliare:
- B) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: **Foglio 20 - Mappale 352** - area urbana - Via della Libertà n. 278 - P. T - Categoria F1 - mq. 1495.
- C) eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento: nessuna.

L'attuale Mappale 352 è derivato dalle unità immobiliari preesistenti distinte al Catasto Fabbricati al F. 20 Mapp. 346 Subalterni 1, 2 e 3 (e relativa area al Catasto Terreni distinta al Mapp. 346) a loro volta in precedenza identificate catastalmente al Foglio 20, Mappale 79, 80-51.

**Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario** (desunte dalla mappa conservata a Catasto Terreni - **rif. Atto di provenienza**):

da un lato, mappale 89; da un secondo lato, mappali 344, 321 e 55; da un terzo lato, Piazzale della Chiesa di San Rocco; da un quarto lato, mappale 52.

**Accesso:** Si pratica direttamente dal Piazzale di San Rocco, pedonale e con automezzi - **rif. Atto di provenienza**.

**Servitù:**

"Si da atto dell'esistenza di servitù di transito pedonale e con automezzi a favore del fondo mappale 89 foglio 20 Catasto Terreni ed a carico del fondo oggetto del presente atto, che si esercita su una striscia di metri lineari quattro in fregio ai fondi mappali 55, 321 e 344 del foglio 20 Catasto Terreni - **rif. Atto di provenienza**".

Piano interrato ha un'altezza interna di h. 2,50 m. a lavori ultimati, piano terra e primo ha un'altezza di h. 3,30 m. a lavori ultimati.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra/Primo</b>					
Fabbricato ad uso Commerciale	<b>931,00</b>	1,00	<b>931,00</b>	Su quattro lati	Grezzo/Lavori da ultimare
Terrazza Piano Primo	<b>59,00</b>	0,25	<b>14,75</b>	Su quattro lati	Grezzo/Lavori da ultimare
Area verde/Parcheggio	<b>976,00</b>	0,02	<b>19,52</b>	Intorno	Lavori da ultimare
<b>Piano Interrato</b>					
Deposito	<b>405,00</b>	0,40	<b>162,00</b>	Su quattro lati	Grezzo/Lavori da ultimare
			<b>Arr. 1.127,27</b>		
<b>Totale</b>	<b>2.371,00</b>		<b>Arr. 1.127,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 1.127,00</b>		

**Caratteristiche strutturali del bene**

**Il manufatto è in stato di lavorazioni al grezzo, manca di tutte le finiture interne, compresi di serramenti, pavimenti. Sono visibili le tracce nonché il passaggio d'impianti in generale.**



Allo stato attuale nell'edificio è stata realizzata la struttura in cemento armato (fondazioni, pilastri, setti, travi, scale, solai in predalles e latero-cemento, copertura a falde in tegole, alcuni muri di tamponamento e finitura esterna intonaco color avorio e zoccolo in stollato di cemento color grigio, all'interno sono stati eseguiti alcuni tavolati e parte degli impianti elettrici/idraulici/termici).

Tipologia	Descrizione
Fondazioni	Non visibili; probabilmente del tipo isolato (plinto) con bicchiere prefabbricato o gettato in opera
Strutture Verticali	In cemento armato precompresso (pilastri e travi), tamponamenti in lastre prefabbricate; divisori in blocchi di poroton e cartongesso
Solai	In laterocemento e/o pannelli prefabbricati
Copertura	In cemento armato e porzioni in legno a falde con copertura in tegole e gronda e marcapiani in cls
Scala	Struttura in cemento armato e rivestimento in pietra serizzo
Pareti esterne	Intonacate e pitturate
Lattinerie	In metallo
Davanzali	In pietra serizzo
Infissi esterni	Mancanti
Tramezzature	In laterizio, blocchi di calcestruzzo e cartongesso

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

**ALLO STATO CON LAVORI ULTIMATI CON FINITURE COME DA CAPITOLATO**

### 8.1 Criterio di stima

#### Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 750	€ 1.100
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2020)	€ 790	€ 1.000
Parametro utilizzato (€/Mq)		<b>€ 1.000</b>	



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### ALLO STATO ATTUALE CON LAVORI DA ULTIMARE

#### 9.1. Criterio di stima

##### Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare - <b>ALLO STATO GREZZO - LAVORI DA ULTIMARE</b>	€ 500	€ 700
Parametro utilizzato (€/Mq)		<b>€ 600</b>	

#### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione interna ed esterna e metratura commerciale.

#### 9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Gropello Cairoli (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020/2021 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2020.

9.3.	Valutazioni corpi			
	STATO CON LAVORI ULTIMATI COME PREVISTE DA CAPITOLATO			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	INTERO LOTTO	1.127,00	€ 1.127,000,00	€ 1.127,000,00
TOTALE			€ 1.127,300,00	€ 1.127,300,00



9.4.	Valutazioni corpi			
	STATO CON LAVORI DA ULTIMARE COME DA SOPRALLUOGO - VALUTAZIONE PER LA FUTURA VENDITA			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	INTERO LOTTO	1.127,00	€ 676.200,00	€ 676.200,00
TOTALE			€ 676.200,00	€ 676.200,00

#### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 101.430,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 50.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese insolite condominio nel biennio:	Nessuno
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	Nessuno
Spese per lo smaltimento di rifiuti:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità allo stato attuale, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

#### 9.6. Prezzo base d'asta del lotto – ALLO STATO ATTUALE – LAVORI DA ULTIMARE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 524.770,00**

Milano, 05.03.2021

**Il Perito**  
Arch. Anna Teresa Ritacco



**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - 2.2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Tavole di progetto;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di compravendita;
- 7 - Pratiche Comunali;
- 8 - Scrittura Privata;
- 9 - Tavola PGT - DP13;
- 10 - Norme Tecniche di Attuazione - PGT.

