
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 356/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *F. P. CLARIS APPIANI*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO 10
FG 17 – MAPP. 281 – SUB. 11 – C6
POSTO AUTO SCOPERTO**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



Beni in VERNATE VIA M. T. DI CALCUTTA n. 5

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

POSTO AUTO SCOPERTO DI MQ 12 CATASTALI.

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Posto auto scoperto in Comune di VERNATE (MI), nel complesso immobiliare denominato "Residenza Le Colonne", Localita' Cascina Maggiore, con accesso da VIA M. T. DI CALCUTTA n. 5. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per millesimi 0,46 di proprietà generale.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Vernate come segue:

***Foglio 17 – mappale 281 – sub. 11 – VIA M. T. DI CALCUTTA n. 5 Piano
T – C6 – CL. 1 – 12 MQ - R.C. 22,31;***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **QUOTA DI 1/1 € 3.825,00**

Confini in corpo unico da planimetria catastale ed estratto di mappa:

parte comune mapp. 219, mappale 281/10, mappale 284, mapp. 281/12.



2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 31/01/2023 gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 09/03/2023

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

convenzione di lottizzazione per recupero residenziale con il Comune di Vernate, in forza dell'atto autenticato dal Notaio Domenico De Stefano in data 12 giugno 2001 repertorio n. 46391/8258, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 3 luglio 2001 al n. 30060 Serie 2V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia con nota in data 11 luglio 2001 ai numeri 11247/6680, 11248/6681, 11249/6682 e successivi atti integrativi autenticati dal medesimo Notaio in data 11 giugno 2004 n. 49419/9765 rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 29 giugno 2004 al n. 3584, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia con nota in data 9 luglio 2004 ai numeri 13475/7714 ed in data 22 marzo 2007 n. 53814/11998 rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 6 aprile 2007 al n. 5649 Serie 1T.



3.1.4. *Altre precisazioni:* **Nessuna**

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

3.2.1 *Iscrizioni:* **Nessuna**

3.2.2 *Trascrizioni:*

- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 20/09/2022 ai n.ri 18132/11985, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 16/08/2022 n. 5527 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

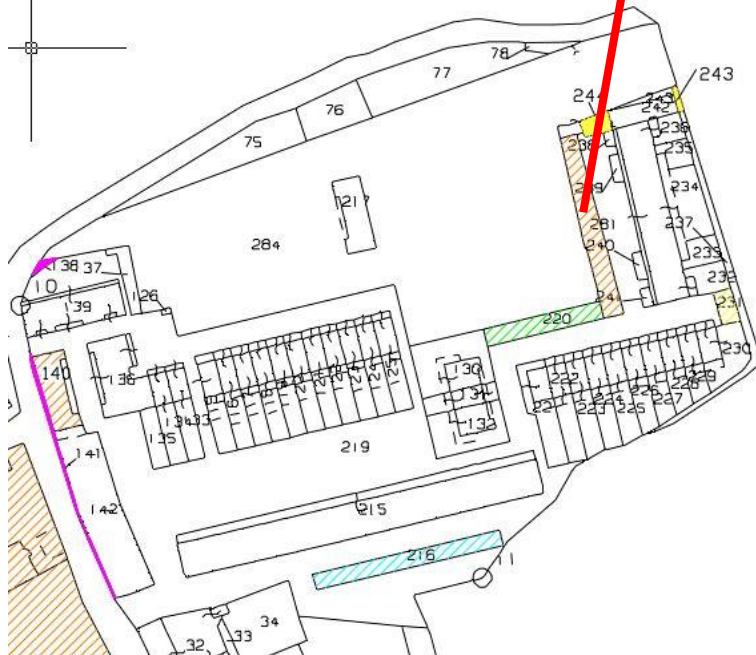
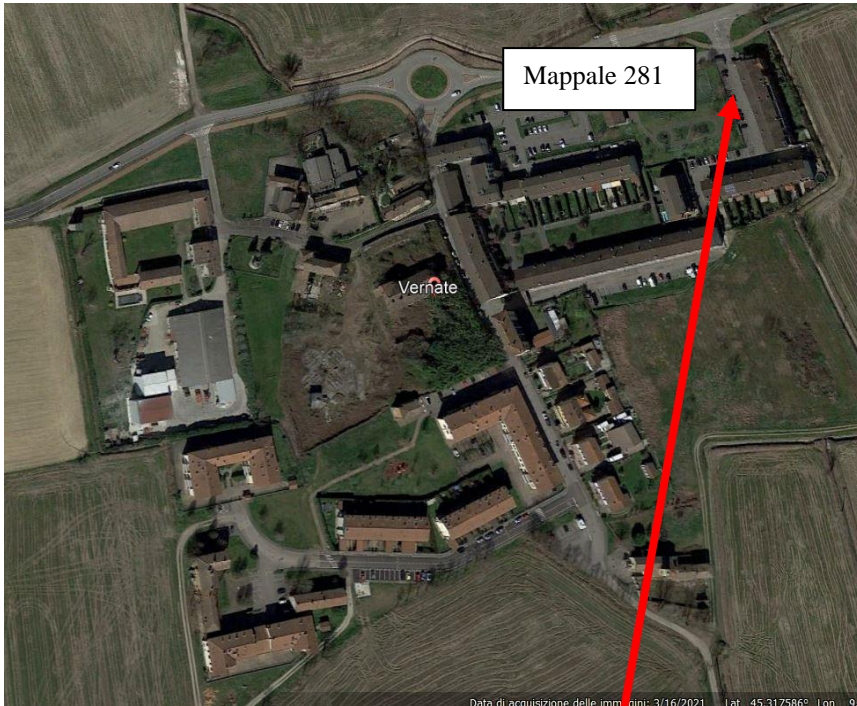
3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: conforme.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale:

Si precisa che:

- La particella 281 ente urbano deriva per frazionamento del 20/04/2007 Pratica n. MI0327507 dalla particella 218 che a sua volta deriva per frazionamento del 16/06/2006 n. MI0389226 dalla particella 104 che a sua volta deriva per frazionamento del 15/05/2001 n. 397934 dalla particella 24





3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Milano IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

XX



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministrazione condominiale informa lo scrivente come segue:

Spesa media annua ordinaria: € 30 circa

Spese ordinarie insolute: anno 2021 € 30,94, anno 2022 € 31,57 (dal 2016 al 2022 € 213,51).

- Spese straordinarie deliberate e non ancora scadute divise per unità: AD OGGI NON CE NE SONO CHE INTERESSANO LE PROPRIETA' DELLA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Eventuali informazioni rilevanti: es. Ecobonus, gravi morosità, straordinarie discusse ma non deliberate: IN DATA 17/11/2022 SONO STATI DELIBERATE LE OPERE SUPERBONUS PER TUTTI GLI EDIFICI, escluso quello commerciale e di proprietà della XXXXXXXXXXXX. L'unica morosità grave è quella della XXXXXXXXXXXXXXXX.

Regolamento di Condominio: Allegato

regolamento di condominio, allegato sotto la lettera "B" alla scrittura privata autenticata nelle firme a ministero del notaio Domenico DE STEFANO, di Milano, in data 18 ottobre 2004, registrata a Milano 1 in data 3 novembre 2004 al numero 13890, trascritta a Pavia in data 9 novembre 2004 al registro particolare 22196/13198 e la tabella millesimale relativa al corpo "E", allegata alla scrittura privata autenticata dal medesimo notaio DE STEFANO in data 17 luglio 2006.

Inoltre con tutti i beni condominiali pertinenti al comparto costituito da corpo commerciale e dai corpi "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H" e "I", salve le porzioni afferenti in via esclusiva a singoli fabbricati compresi nell'elenco appena riportato. Precisandosi che le relative tabelle millesimali sono



allegate sotto la lettera "B" alla citata scrittura privata del 17 luglio 2006.

Dandosi atto che le coperture dei mappali 98 e 107 sono soggette a servitù di uso pubblico, con spese di manutenzione delle strutture sottostanti a carico del condominio.

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

NON RICORRE

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 09/03/2023 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX
XXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 07/04/2011 rep. 60052/14262 notaio DE STEFANO DOMENICO trascritto a Pavia il 03/05/2011 ai n.ri 7881/4728

Contro

XX
XXXXXXXXXXXX



A (Catasto fabbricati Foglio 17 mappale 218 EU)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE
AUTENTICATA del 22/03/2007 n.ri 53814/11998 di rep. Notaio DE
STEFANO DOMENICO, trascritto a Pavia il 13/04/2007 ai n.ri
8735/4872

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D

AL FINE DI DARE ESECUZIONE AGLI OBBLIGHI ASSUNTI
DALLA SOCIETA' XXXXXXXXX IN FORZA DELLA
CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DI
PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE DENOMINATO "CASCINA
MAGGIORE" STIPULATA IN DATA 12 GIUGNO 2001, CON ATTO
AUTENTICATO DAL NOTAIO DOMENICO DE STEFANO N.
46391/8258 DI REP., TRASCritto A PAVIA IL GIORNO 11
LUGLIO 2001 AI NN. 11247/6680, 11248/6681 E 11249/6682
INTEGRATA CON ATTO IN DATA 11 GIUGNO 2004
AUTENTICATO DAL NOTAIO DOMENICO DE STEFANO N.
49419/9765 DI REP., E SUCCESSIVA RICHIESTA DI
INTEGRAZIONE DELLE SUCCITATE CONVENZIONI, DA PARTE
DELLA PREDETTA SOCIETA', IN DATA 30 OTTOBRE 2006, LA
SOCIETA' AZZANINA SRL HA CEDUTO IN PERMUTA AL
COMUNE DI VERNATE L'AREA URBANA DISTINTA LA
CATASTO FABBRICATI DI VERNATE AL FG.17, MAPP.107 E IL



TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL PREDETTO
COMUNE AL FG.17, MAPP.98 (EX MAPP.3/B) DI HA. 0.00.33
MENTRE IL COMUNE DI VERNATE, A SUA VOLTA, HA CEDUTO
ALLA SOCIETA' XXXXXXXXXXXX LE AREE URBANE DISTINTE
AL CATASTO FABBRICATI DEL SUDETTO COMUNE AL FG.17,
MAPP.218,242,243,244.

A

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE
AUTENTICATA in data 12/06/2001 n.ri 46391/8258 di rep. Notaio DE
STEFANO DOMENICO, trascritto a Pavia il 11/07/2001 n.ri
11248/6681

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D

LA PRESENTE CESSIONE GRATUITA E' IN ESECUZIONE DEGLI
OBBLIGHI ASSUNTI CON LA CONVENZIONE DI CUI AL
PROGRESSIVO PRECEDENTE. LE AREE TRASFERITE SONO
DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (FG. 17
MAPPALE 105) E A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
(FG. 17 MAPP. 97, 101, 104, 106, 108, 110, 2 E LE AREE DESTINATE
A FASCE DI RISPETTO STRADALE (FG. 17 MAPPALI 100 E 103)
DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 8.644 (MQ. 8.641
CATASTALI).



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato:

- I) concessione edilizia in data 26 giugno 2002, protocollo 4614, pratica edilizia 3/2002, relativa a tutto il comparto salvo il corpo "E";
- II) concessione edilizia in variante in data 24 giugno 2003. protocollo 4342, pratica edilizia 20/2002, per varianti ai corpi "B", "C" e "D";
- III) permesso di costruire in variante in data 26 novembre 2003, protocollo 8002, pratica edilizia 5/2003 (relativa al corpo "G");
- IV) permesso di costruire in data 28 luglio 2004, protocollo 5225, pratica edilizia 3/2004, relativo al corpo "E" e al corpo "F", poi incluso nello stesso corpo "E";
- V) permesso di costruire in data 28 luglio 2004, protocollo 5259, pratica edilizia 2/2004, relativo ai corpi "H" e "I";
- VI) denuncia di inizio di attività in data 27 aprile 2004, protocollo 2707 per varianti al corpo "A";
- VII) denuncia di inizio di attività in data 24 marzo 2005, protocollo 2082 per varianti ai corpi commerciali "B", "C" e "D";
- VIII) denuncia di inizio di attività in data 24 marzo 2005, protocollo 2083 per variante al corpo "G";
- IX) denuncia di inizio di attività in data 27 giugno 2006, protocollo 4606 per variante al corpo "E".

Titoli edilizi dipendenti da convenzione di lottizzazione per recupero residenziale autenticata nelle firme a ministero del notaio Domenico DE STEFANO, di Milano, in data 12 giugno 2001, registrata a Milano 1 in data



3 luglio 2001 al numero 30060, trascritta a Pavia in data 11 luglio 2001 al registro particolare 11247/6680, 11248/6681 e 11249/6682, seguita da convenzione integrativa autenticata nelle firme a ministero del medesimo notaio in data 11 giugno 2004, registrata a Milano 1 in data 29 giugno 2004 al numero 3584, trascritta a Pavia in data 9 luglio 2004 al registro particolare 13475/7714.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1. Descrizione dei beni

Superficie catastale posto auto scoperto **mq. 12,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra



caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Milano. Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Vernate.

- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: VERNATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	2,8	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1500	L	4,2	6	L
Box	Normale	650	900	L	2,5	3,6	L
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3,5	4,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1450	1600	L	4,7	5,8	L



Quotazioni immobiliari nel comune di Vernate

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Vernate. Il periodo di riferimento è Dicembre 2022.



Vendita

1.439 €/m²

da € 918 €/m² a € 5.169 €/m²



Affitto

6,81 €/m²

da € 6,13 €/m² a € 20,92 €/m²

Comparabili di mercato:

- ✓ Compravendita del 05/2021 dottor Vito Moliterni: Vernate via Leonardo Da Vinci. - box ad uso autorimessa al piano terra. Prezzo di vendita € **7.500,00**

- ✓ Compravendita del 03/2022 dottor Antonio Monteleone: Vernate via Leonardo Da Vinci. - Un appartamento posto al piano secondo, composto da tre locali oltre accessori+ autorimessa posto al piano terreno+ locale ad uso deposito posto al piano terreno. Prezzo di vendita. **Prezzo €/mq 1.200 circa**

- ✓ Compravendita del 07/2021 Dott. Giovanni Nai: Vernate Via Madre Teresa di Calcutta. - Un appartamento al piano secondo composta da un locale oltre i servizi e balcone con annesso, quale pertinenza, posto auto al piano terreno. **Prezzo €/mq 1.150 circa**

- ✓ Compravendita del 06/2021 Dott. Morello Aurelio: Vernate Via



Leonardo Da Vinci. - Un appartamento al piano secondo + cantina+
posto auto al piano terreno. **Prezzo €/mq 1.100 circa**

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	VALORE totale
Posto auto scoperto	a corpo	EURO 4.500,00

Valore complessivo del lotto: **€ 4.500,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, allineamento vulture catastali:

€ 4.500,00 X 15% **€ 675,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:
Nessuno



9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € **3.825,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 09/03/2023

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

