

**TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I CIVILE**

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

NUMERO REGISTRO: 123456789

1

avverso

**Giudice delle Esecuzioni
Dott. Francesco Rocca**

data di nomina per l'incarico: 07/09/2023
data del giuramento: 11/09/2023
data prossima udienza: 25/09/2024

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Lotto uno -

*Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bruggi
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. 702
C.F. BRGMSM58H29L872P - P.Iva 01082600188
indirizzo: Vigevano Corso Togliatti N° 11 - Pavia
cellulare: 3396256967
email: mbruggi@libero.it*

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi



**Capannone artigianale nel Comune di Casarile -Mi- Via Leonardo da Vinci n. 11
- Lotto uno -****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPRESO NEL COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

A.1 Piena, intera ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000, riferita al bene immobile in comune di Casarile Via Leonardo da Vinci 11, dettagliatamente, fabbricato realizzato per lo svolgimento di attività produttive, costituito da capannone artigianale, con locali esclusivamente al piano terra, di forma rettangolare, con struttura portante formata da elementi in cemento armato prefabbricato, travi e pilastri, con sedime di corte pertinenziale ad uso esclusivo, completamente delimitata da recinzioni, oltre all'area urbana, utilizzata come strada di accesso al capannone che qui si descrive, su cui insistono servitù a favore del fabbricato artigianale compreso nel Lotto due di questa procedura: tali servitù sono indicate nell'atto del .., in data 19/06/1984, al proprio Rep. n. 221285 Racc. 1905, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 05/07/1984 al n. 41233 Serie 2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – in data 13/07/1984 al Reg. Gen. 7562 e Reg. Part. 5680.

Le pareti perimetrali della costruzione, che si trovano a nord e ad est, affacciano sulla corte pertinenziale, mentre il lato sud di questo fabbricato è stato edificato sul confine ed in aderenza ad altro edificio, descritto al Lotto 2 di questa procedura esecutiva, che si identifica con il numero di mappa 87, invece il lato ovest del bene immobile in parola, confina con la strada privata indicata nella mappa NCT allegata, area urbana, contraddistinta con il numero di mappa 261, strada di accesso.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/11/2023, l'immobile si trova in stato di abbandono, tutti i locali compresi in questa costruzione, opificio, uffici, ripostigli e servizi igienici, erano sgombri da qualsiasi materiale o effetti personali dei precedenti utilizzatori dell'immobile; come risulta dalle fotografie allegate, all'interno di capannone sono state riscontrate infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla copertura che necessita di ripristini.

L'accesso pedonale e carrabile alla particella immobiliare di cui si tratta avviene dal cancello carrabile che si trova nella recinzione, a delimitazione della pubblica strada con la proprietà privata, al numero civico 11 della Via Leonardo Da Vinci nel Comune di Casarile.

Il bene immobile oggetto dalla presente relazione, come risulta dalle visure catastali allegate, si identifica, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Milano, al N.C.E.U. dello stesso Comune con le particelle corrispondenti ai seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 109 cat. C/2 cl. 3 Via Leonardo Da Vinci n. 11 PT mq. 684 escluse aree scoperte, R.C. €. 1.589,66.
- fg. 8 mapp. 261 cat. F/I Via Leonardo Da Vinci n. 13 PT mq. 250.

Coerenze dell'unità immobiliare come da mappa NCT:

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi



a nord: strada pubblica denominata via Leonardo da Vinci;
 a est: altra proprietà al mapp. 86;
 a sud: mapp. 87 e mapp 117, compresi nel Lotto due di questa procedura;
 a ovest: altra proprietà al mapp. 115.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Milano, questo bene immobile è correttamente intestato in capo al proprietario:

titolare della alla piena, intera ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferita all' unità immobiliare in parola.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1, in Comune di Casarile -Mi-, Via Leonardo da Vinci n. 11, comprende un lotto di terreno con sovrastante un edificio per l'uso produttivo, di forma rettangolare, con il solo piano terreno: la proprietà è completamente delimitato da recinzioni oppure da muratura di fabbricati confinanti. Gli accessi principali, pedonale e carrabile, avvengono dal cancello in ferro realizzati nella recinzione che delimita la proprietà condominiale con la pubblica strada, al civico numero 11 della Via Leonardo Da Vinci: sulla strada di accesso, che si individua con la particella numero 261 della mappa NCT, ci sono altri due ingressi pedonali che immettono nella proprietà che si descrive.

Questa strada privata di accesso, che si distingue con la particella al mapp 261, è gravata di servitù a favore del fabbricato artigianale compreso nel Lotto due di questa procedura, come meglio indicate nell'atto del precedenza menzionato.

Dal cancello pedonale e carrabile, attraversando la corte pertinenziale, si arriva alla porta ed al portone del capannone che consentono l'accesso pedonale e di automezzi, direttamente all'interno della costruzione, dove si trovano un ampio locale laboratorio, con un vano ad uso ufficio, un ripostiglio e due servizi igienici.

La costruzione di questo edificio è avvenuta nell'anno 1984 ed al momento del sopralluogo l'immobile presentava uno stato di conservazione sufficiente, anche se, in seguito alle riscontrate infiltrazioni nei locali interni dell'edificio, la copertura necessita dell'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per l'eliminazione di tali difetti.

Il fabbricato in esame è stato realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato, travi, pilastri e tegole di copertura si trovano in buone condizioni, senza presentare lesioni o cedimenti, invece per la formazione delle pareti perimetrali della costruzione sono stati utilizzati pannelli in calcestruzzo di colore rosso, dotate di finestre per l'illuminazione naturale che si trovano su tre lati della costruzione, mentre la parete edificata sul lato sud, in aderenza ad altro fabbricato, risulta completamente cieca.

La pavimentazione interna del locale opificio è stata realizzata in calcestruzzo, mentre per quella del locale ufficio e servizi sono state utilizzate piastrelle in ceramica. Le porte per gli accessi pedonali ed il portone carrabile dell'opificio sono in lamiera di ferro, quelle all'interno dell'ufficio e dei servizi, sono in legno di tipo tamburato. L'impianto elettrico, provvisto di salvavita e dispositivi di sicurezza, è stato realizzato con canaline in pvc posate all'esterno

Giudice Dott. Francesco Rocca
 Perito: Arch. Massimo Bruggi



della muratura, mentre nel locale ufficio e nei servizi igienici le tubazioni si trovano all'interno delle pareti: per tale impianto è necessario procedere alla verifica delle sue caratteristiche per l'eventuale adeguamento delle stesse alle normative attualmente vigenti in materia di sicurezza.

La superficie complessiva del fabbricato produttivo di cui si tratta è pari a mq. **684,00**¹, con altezza interna di mt. 4,60, il terreno pertinenziale esterno, delimitato da recinzione in ferro, è stato pavimentato in calcestruzzo ed ha accesso sia dall'antistante via Leonardo da Vinci che dalla strada privata che, nella mappa NCT, si indica con il numero 261, posta ad ovest e compresa in questa proprietà.

Il bene immobile oggetto della presente relazione valutativa, come indicato nel pignoramento, è l'opificio posto al piano terra, composto da ampio locale deposito con all'interno un ufficio, un ripostiglio e due servizi igienici.

Come documentato nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 09/11/2023, in modo forzoso ed alla presenza del nominato custode giudiziario, tutte i locali compresi nell'unità immobiliare di cui si tratta erano completamente sgombri da materiali ed arredi e l'intero edificio risultava abbandonato da alcuni anni.

Complessivamente il capannone presenta uno stato di conservazione sufficiente, anche se richiede l'esecuzione di opere di sistemazione della copertura per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal tetto.

I locali all'interno dell'edificio hanno idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, nel servizio igienico ci sono i necessari elementi sanitari, in cattivo stato di conservazione e devono essere anch'essi sistemati.

L'unità immobiliare in parola è correttamente rappresentata nella scheda catastale allegata alla Denuncia di Variazione depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 20/04/2011 e registrata al Prot. n. MI0402926.

Il fabbricato artigianale oggetto della presente relazione, si trova all'interno del territorio edificato del Comune di Casarile, in un tessuto urbano destinato alle attività produttive, densamente costruito per fabbricati destinati allo svolgimento di attività artigianali e industriali, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per posteggi pubblici.

All'immobile artigianale si accede dalla pubblica strada denominata Via Leonardo da Vinci che è caratterizzata da un traffico generato principalmente dalle attività produttive esistenti. Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 19), Pavia (km. 15), Certosa di Pavia (km. 8), Casorate Primo (Km. 7), Binasco (Km. 2).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A7 Mi-Ge (Km. 2), autostrada A1 Mi-Na (km. 20), autostrada A4 Mi-To- (Km. 24), Stazione Ferroviaria Mi-Pv (Km. 8), Aeroporto Milano Linate (Km. 21), aeroporto Milano Malpensa (Km. 48).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di primo grado (buono), parchi e giardini (buono).

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Destinazione	Sup. Netta	Coef.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni
Capannone artigianale con il solo piano terra fg 8 mapp 109					
Capannone	609,60	1	609,60	Nord-Est-Ovest	Sufficienti
Ufficio	10,15	1	10,15	Ovest	Sufficienti
Disimpegno	3,20	1	3,20	Interna	Sufficienti
WC 1	2,80	1	2,80	Ovest	Sufficienti
Antibagno	1,30	1	1,30	Interna	Sufficienti
WC 2	1,40	1	1,40	Ovest	Sufficienti
Totale	628,45		628,45		

Caratteristiche descrittive:

Edificio produttivo con il solo piano terra fg 8 mapp 109

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: in c.a., non accertata.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. prefabbricati, lastre in c.a. per la formazione delle pareti di tamponamento, condizioni: buone
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: solaio inclinato in c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Gronda (struttura):</i>	tipologia: in c.a., condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: lastre ondulate, condizioni: da sistemare a causa delle infiltrazioni accertate.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: pareti perimetrali realizzate con lastre in c.a. colorate, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre con "U glass", materiale del telaio: alluminio, condizioni: buone.
<i>Protezione infissi esterni (componente edilizia):</i>	nessuna.
<i>Porta pedonale d'ingresso del capannone (componente edilizia):</i>	tipologia: ad una sola anta a battente, materiale: lamiera metallica, condizioni: sufficienti.
<i>Porta carrabile d'ingresso del capannone (componente edilizia):</i>	tipologia: ad una sola anta scorrevole, materiale: lamiera metallica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione interna all'opificio (componente edilizia):</i>	tipologia: in cls per l'uso industriale, condizioni: sufficienti.
<i>Porte interne uffici e servizi (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno con vetro, condizioni: da sistemare.
<i>Pavimentazione interna dei locali ufficio (componente edilizia):</i>	tipologia: con piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rifinitura delle pareti interne ufficio e</i>	tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi



servizi(componente edilizia):

Impianto sanitario (componente edilizia) tipologia: ad incasso, con lavandino, w.c. e doccia; condizioni: da sistemare.

Impianto elettrico opificio (componente edilizia) tipologia: esterno alla muratura, condizioni: da verificare la conformità alle disposizioni di legge.

Impianto elettrico uffici (componente edilizia) tipologia: interno alla muratura, condizioni: da verificare la conformità alle disposizioni di legge.

Impianto di riscaldamento (componente edilizia) tipologia: non esistente.

Impianto di scarico delle acque (componente edilizia) tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: da accertare.

Allacciamento acquedotto (componente edilizia) tipologia: con tubazioni all'interno delle pareti; condizioni: da verificare.

Strada di accesso nella mappa NCT al fg 8 mapp 261.

Pavimentazione (componente edilizia) tipologia: materiale bituminoso, condizioni: sufficienti.

Delimitazione della strada tipologia: muratura del fabbricato al mapp. 109 ed inferriate in metallo .

Impianti esistenti tipologia: rete elettriche, fognatura ed impianto idrico presente sotto la pavimentazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in modo forzoso, alla presenza del custode giudiziario nominato dal Tribunale di Pavia, in data 09/11/2023, tutti locali compresi nell'unità immobiliare di cui si tratta erano liberi da attrezzature e arredi in quanto il capannone, oggetto di questa relazione, attualmente non è utilizzato e risulta in stato di abbandono da alcuni anni. Per tale immobile non ci sono contratti di locazione o altre scritture opponibili alla presente procedura. Per l'unità immobiliare in esame, che presenta un complessivo stato di conservazione sufficiente, lo scrivente ha rilevato che in alcune zone all'interno della costruzione, ci sono infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla copertura. Il corretto funzionamento dell'impianto elettrico esistente deve essere verificato e la rispondenza delle sue caratteristiche alla normativa vigente, necessita di adeguate verifiche.

I locali all'interno dell'immobile produttivo in esame, presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con dispositivi idonei, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

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: **Nessuna**

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati a cura e spese della procedura4.2.1 *Iscrizioni:* **Nessuna****4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta**4.3.1 *Iscrizioni:*

4.3.1.1 Concessione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, con atto a firma del dott. S

pubblicità immobiliare di Pavia - Servizio di
 Reg. Part. n. 4929, a

de a

per un valore di € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) a garanzia di un capitale versato per € 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00), periodo stabilito nell'atto della concessione a garanzia di apertura di credito pari a 1 anno e 7 mesi.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla società D

l'immobile iscritto presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Milano al N.C.E.U. del comune di Casarile -MI- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 109 cat. C/2 cl. 3 Via Leonardo Da Vinci n. 11 PT mq. 684 escluse aree scoperte, R.C. €. 1.589,66.

4.3.1.2 Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma c

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

Reg. Part. n. 10

4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.1. Atto Giudiziario esecutivo per pignoramento immobili del Tribunale di Pavia in

Giudice Dott. Francesco Rocca
 Perito: Arch. Massimo Bruggi



data 23/06/2023 registrato al Rep. n. 4197 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv-

... trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 24/07/2023 al Reg. Gen. n. 14146 e Reg. Part. n. 9861.

Il pignoramento trascritto interessa la piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000,

ferendosi, tra gli altri, anche all'immobile iscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali della Provincia di Milano al N.C.E.U. del comune di Casarile -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 109 cat. C/2 cl. 3 Via Leonardo Da Vinci n. 11 PT . mq. 684 escluse aree scoperte, R.C. €. 1.589,66.

4.3.2.2. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 17/01/2024 Rep. n. 206 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di P

... Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 12/02/2024 al Reg. Gen. n. 2301 e Reg. Part. n. 1632.

Il pignoramento interessa la piena quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla società ... ed si riferisce, tra gli altri, anche alla proprietà immobiliare iscritta presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Milano al N.C.E.U. del comune di Casarile -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 261 cat. F/1 Via Leonardo Da Vinci n. 13 PT mq. 250.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia: **nessuna difformità.**

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile, la sua dimensione ed in particolare la disposizione dei locali all'interno del capannone, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresenta questa singola unità immobiliare, allegata alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 20/04/2011, registrata al Protocollo MI0402926, per il locale depositato al piano terra con all'interno un locale ad uso ufficio, ripostiglio e due bagni, lo scrivente dichiara che per detta unità immobiliare non sono state riscontrate difformità ovvero non ci sono opere eseguite in assenza o diverse rispetto a quelle assentite dal titolo abilitativo rilasciato.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per l'immobile di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi



4.4.2. Conformità urbanistica: **nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Casarile -Mi- in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 29/10/2012, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 13/04/2013, pubblicata sul BURL, serie avvisi n. 26 del 26/06/2013, con successiva variante al P.G.T. vigente, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 03/08/2015 e un ulteriore aggiornamento con la delibera n. 7 del 03/03/2020, la zona in cui si trova l'unità immobiliare, è inserita all'interno del tessuto urbano definito come "Insediamenti produttivi industriali e artigianali (D1)", con le prescrizioni attuative descritte al Titolo III B art. 36 del Piano delle Regole.

Per questi ambiti, le norme urbanistiche ammettono interventi diretti ed anche la funzione produttiva accertata per l'unità immobiliare di cui si tratta.

4.4.3. Conformità catastale: **nessuna difformità.**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano, la proprietà in esame, che consiste in un capannone per lo svolgimento di attività artigianale, con il solo piano terra, composto da magazzino, ufficio, disimpegno e due servizi, oltre all'area pertinenziale esterna, di uso esclusivo e completamente delimitata da recinzioni, oltre a strada privata di accesso, risulta correttamente iscritta. La consistenza e la disposizione interna dei locali sono precisamente rappresentati nel grafico della scheda catastale unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 20/04/2011, registrata al Protocollo MI0402926, risultando iscritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano, NCEU del Comune di Casarile con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 109 cat. C/2 cl. 3 Via Leonardo Da Vinci n. 11 PT . mq. 684 escluse aree scoperte, R.C. €. 1.589,66.
- fg. 8 mapp. 261 cat. F/1 Via Leonardo Da Vinci n. 13 PT mq. 250.

Tali immobili sono correttamente intestati all'attuale proprietaria:

titolare dell'intera, piena ed esclusiva quota di possesso pari a 1000/1000 riferita all'immobile in parola.

La strada di accesso iscritta all'UTE dello stesso Comune al NCEU fg. 8 mapp. 261 cat. F/1 Via Leonardo Da Vinci n. 13 PT mq. 250, corrisponde alla particella iscritta al NCT Fg 8 mapp 261 ente urbano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale scadute ed insolite alla data della perizia:	€	0,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	3.500,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari del bene immobile in Comune di Casarile al NCEU fg 8 mapp. 109**

6.1.1 Danca S.r.l. c.f. 07152190158 con sede in Casarile -Mi- titolare della piena ed intera quota di proprietà, pari a 1000/1000, dal 08/02/2005 alla data odierna.

Con atto di compravendita redatto dalla
 Corsico -Mi-, in data 08/02/2005, al proprio
 strato
 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5
 37 Serie 1T,
 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia -
 in data 25/02/2005.

ed intera quota di proprietà pari a 1000/1000 riferita al bene immobile in Comune di Casarile -Mi- Via Leonardo da Vinci n. 9 (ora 11), attualmente iscritto, presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Sezione Territorio - al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 8 mapp. 109 cat. C/2 cl. 3 Via Leonardo Da Vinci n. 11 PT . mq. 684 escluse aree scoperte, R.C. €. 1.589,66.

In seguito al frazionamento di questo mapp., depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano in data 19/12/2011 registrata al Prot. MI 1358354, è stata generata la particella attualmente iscritta al NCT con i seguenti numeri identificativi:

- Fg 8 mapp 261 ente urbano mq. 250 Via Leonardo da Vinci n. 13 PT.

Tale particella corrisponde con quella iscritta al NCEU del Comune di Casarile come segue:

- fg 8 mapp 261 Cat. F/1 mq. 250 Via Leonardo da Vinci n. 13 PT.

6.2 Precedenti proprietari dei bene al NCEU Comune di Casarile fg 8 mapp. 109

6.2.1
 della quota pari a 1000/1000, dal 25/07/1985 al 02/08/2005.

Con atto di compravendita redatto

l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia - in data 01/08/1985

pari a 1000/1000 del bene immobile in Comune di Casarile -Mi- Via Leonardo da Vinci n. 9 (ora 11), attualmente iscritto, presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Sezione Territorio - al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 8 mapp. 109 cat. C/2 cl. 3 Via Leonardo Da Vinci n. 11 PT . mq. 684 escluse aree scoperte, R.C. €. 1.589,66.

Giudice Dott. Francesco Rocca
 Perito: Arch. Massimo Bruggi



7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile, per la costruzione dell'immobile oggetto di perizia sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Casarile in data 31/03/1983, registrata al Prot. n. 366.

Successivamente a tale data non sono state eseguite opere che hanno modificato la superficie i volumi o la destinazione ad uso del fabbricato.

Le schede catastali allegate alla presente rappresentano esattamente le caratteristiche della particella in oggetto della presente relazione, Il capannone ad uso artigianale e l'area cortilizia esterna.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di Casarile, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Milano, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea B1 e microzona catastale 0 per l'intero centro urbano.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Capannone artigianale con area pertinenziale esterna e strada privata di accesso.	684,00	400,00	€ 273.600,00

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 205% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo e per sistemazione delle infiltrazioni accertate..	€	54.720,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:	€	0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	218.880,00
--	----	------------

Pavia, 20 giugno 2024

Il Perito
Arch. Massimo Bruggi

Allegati:

- Atto di proprietà.
- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura catastale NCEU del capannone.
- Visura catastale NCT fg 8 mapp 261.
- Visura catastale NCEU fg 8 mapp 261.
- Planimetria catastale del capannone.
- Fotografie.

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi

