

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**YODA SPV S.R.L**

Sede legale: MORIMONDO  
Sede operativa: MORIMONDO

N. Gen. Rep. **000346/22**

**Giudice Dr. Francesco Rocca**  
Custode Giudiziario **IVG Vigevano**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369*  
*C.F. BRMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189*

*con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1*  
*telefono: 0382478993*

*email: barcherimarco@libero.it*



**Beni in Morimondo (Milano) strada Statale 526**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di AREA URBANA sito in Morimondo (Milano) strada Statale 526.  
Composto da AREA URBANA posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9588**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... per la quota di 1/1 foglio 6 mappale 185 categoria F/1, composto da vani mq. 9588, posto al piano T.  
Coerenze:  
NORD: MAPP.LE 183-186  
EST: MAPP.LE 184-10  
SUD: MAPP.LE 187-9  
OVEST: MAPP.LE 187-186  
Note: TRATTASI DI AREA DI MANOVRA RETROSTANTE IL FABBRICATO AL MAPPALE 183 INTESTATO AD ALTRA DITTA.  
LA PARTICELLA PIGNORATA RISULTA ESSERE OCCLUSA DA ALTRE PARTICELLE, L'UNICO ACCESSO AVVIENE DALLA STRADA STATALE 526 E PER ACCEDERE ALLA PARTICELLA 185 OCCORRE TRANSITARE SULLA PARTICELLA 182 INTESTATA AD ALTRA DITTA.  
**VEDASI RELAZIONE DEPOSITATA IN FASCICOLO IL 23/5/2023**  
Trattandosi di area urbana F1 non è presente la planimetria catastale

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Sopralluogo eseguito in data 23/2/2023
- Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: ().  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali le attrazioni storiche presenti sono: Abazia di Morimondo.
- Collegamenti pubblici (km): ().

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da soc. eseguita in qualità di proprietario del bene

**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:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO a favore di **INTESASANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158, contro .....** per la quota di 1/1, a firma di Notaio Caputo Raffaella in data 24/05/2007 ai nn. 19342/11954 iscritto a Pavia in data 29/05/2007 ai nn. 12808/3147  
importo ipoteca: €. 1.050.000,00  
importo capitale: €. 700.000,00



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di YODA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05111630264 contro ..... per la quota di 1/1 a firma di U.N.E.P TRIBUNALE DI PAVIA in data 03/08/2022 ai nn. 5533 trascritto a PAVIA in data 27/09/2022 ai nn. 18595/12282

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>0,00 €</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>0,00 €</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>0,00 €</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

..... proprietario dal 24/05/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Caputo Raffaella in data 24/05/2007 ai nn. 19341/11953 trascritto a Pavia in data 29/05/2007 ai nn. 12807/7231

**6.2 Precedenti proprietari:**

..... proprietario dal 15/02/2007 al 24/05/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Caputo Raffaella in data 15/02/2007 ai nn. 18638/11427 trascritto a Pavia in data 01/03/2007 ai nn. 5063/2860

..... proprietario dal 29/01/1999 al 15/02/2007 in forza di Atto tra vivi conferimento in società a firma di notaio Bellezza Enrico in data 29/01/1999 ai nn. 18592 trascritto a Pavia in data 06/09/1999 ai nn. 11745/8197

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **AREA URBANA** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di AREA URBANA sito in Morimondo (Milano) strada Statale 526.

Composto da AREA URBANA posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9588**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... per la quota di 1/1 foglio 6 mappale 185 categoria F/1, composto da vani mq. 9588, posto al piano T.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 183-186

EST: MAPP.LE 184-10

SUD: MAPP.LE 187-9

OVEST: MAPP.LE 187-186

Note: TRATTASI DI AREA DI MANOVRA RETROSTANTE IL FABBRICATO AL MAPPALE 183 INTESTATO AD ALTRA DITTA.

LA PARTICELLA PIGNORATA RISULTA ESSERE OCCLUSA DA ALTRE PARTICELLE, L'UNICO ACCESSO AVVIENE DALLA STRADA STATALE 526 E PER ACCEDERE ALLA PARTICELLA 185 OCCORRE TRANSITARE SULLA PARTICELLA 182 INTESTATA AD ALTRA DITTA.

**VEDASI RELAZIONE DEPOSITATA IN FASCICOLO IL 23/5/2023**

Trattandosi di area urbana F1 non è presente la planimetria catastale



### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT adottato: in forza di delibera C.C del 12/12/2011 n. 42 l'immobile è identificato nella zona ZONA PRODUTTIVA - AMBITI DEL TESSUTO INDUSTRIALE CONSOLIDATO E IN PARTE AGRICOLO

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AREA URBANA IN ZONA INDUSTRIALE CONSOLIDATA	Sup. reale netta	3.135,00	1,00	3.135,00
AREA URBANA IN ZONA AGRICOLA	Sup. reale netta	6.453,00	1,00	6.453,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>9.588,00</b>		<b>9.588,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Esterna:* materiale: calcestruzzo e in parte terra.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PAVIA, ufficio tecnico di MORIMONDO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valori IMU Comune di Morimondo per aree industriali - Valori agricoli medi città di Milano.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. AREA URBANA

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
il Valore al mq. della zona Industriale è stato recuperato dai valori IMU come da delibera Comunale  
Il Valore al mq. della parte agricola è stato recuperato dai prezzi medi dei terreni come da Commissione Metropolitana di Milano

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
AREA URBANA IN ZONA INDUSTRIALE CONSOLIDATA	3.135,00	80,00 €	250.800,00 €
AREA URBANA IN ZONA AGRICOLA	6.453,00	3,00 €	19.359,00 €
	<b>9.588,00</b>		<b>270.159,00 €</b>

- Valore corpo:	<b>270.159,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>270.159,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>270.159,00 €</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>area urbana</b>	9588	270.159,00 €	<b>270.159,00 €</b>



**8.4. 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>40.523,85 €</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>0,00 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Giudizio di comoda divisibilità: La divisione è sconveniente	

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>229.635,15 €</b>
--	---------------------

Relazione lotto 001 creata in data 27/07/2023

Codice documento: E102-22-000346-001

il perito  
Geom. MARCO BARCHERI

