

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. **597/2018** di RGE

CREDITO VALTELLINESE SpA

creditore

contro

DEBITORI ESECUTATI

Giudice dell'Esecuzione
Tecnico Incaricato

Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Arch. Silvio Bellotti

RAPPORTO DI STIMA

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO – (piena proprietà 1/1) – Intero fabbricato a Casorate Primo in via Michelangelo Buonarroti ai civici 1 e 3 composto da una porzione commerciale al piano terra di 372 m² commerciali, altra porzione residenziale con piano terra adibito a cantina e piano primo abitazione per 166 m² commerciali, autorimessa di 14 m² commerciali in corpo staccato e cortili su tre lati con due accessi carrai e pedonali.

In NCEU **Fabbricato commerciale** Via M. Buonarroti n.1 , PT

Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consist.vani	Sup. catastale	Rendita (€)
5	2726	4	D/8	-	-	-	857,32

In NCEU **Abitazione** Via M. Buonarroti n.1 , PT-1

Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consist.vani	Sup. catastale	Rendita (€)
5	2726	5	A/3	2	7 vani	163 m ² Totale escluse aree scoperte 159 m ²	469,98

In NCEU **Autorimessa** Via M. Buonarroti n.1 , PT

Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consist.vani	Sup. catastale	Rendita (€)
5	2726	6	C/6	2	12 m ²	Totale 12 m ²	33,47

Regime patrimoniale degli esecutati alla data di acquisto dei beni pignorati

In data 22/12/1977 i sigg. DEBITORE ESECUTATO e DEBITRICE ESECUTATA hanno dichiarato di essere coniugi e di non aver stipulato convenzioni matrimoniali.

Ispezione ipotecaria del 06/05/2019 (cap. 2, allegato 4)

1 Iscrizione del 30/11/2005 RG 7009 RP 948

Titolo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale notaio Giuseppe Gallotti del 04/05/2005 rep. 51604/27711
Immobili in Comune di Casorate Primo
Soggetti contro DEBITORE ESECUTATO
DEBITRICE ESECUTATA

Soggetto a favore BANCA INTESA SpA

1 Trascrizione del 02/10/2018 RG 16722 RP 10697

Titolo Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario del 03/08/2018 al n. 5518
Immobili in Comune di Vigevano
Soggetto contro DEBITORE ESECUTATO
DEBITRICE ESECUTATA

Soggetto a favore CREDITO VALTELLINESE SpA

Stato di possesso dei beni pignorati

Libero.

Valore del lotto unico e abbattimenti di valore applicati

Valore a corpo del Lotto Unico:	€	380.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%)	€	57.000,00
Sgombero locali	€	5.000,00
Spese rimozione eternit	€	32.000,00
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale		3.000,00
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	283.000,00
Prezzo base d'asta lotto unico (piena proprietà 1/1)	€	283.000,00

Criticità varie

Nessuna.

PERIZIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

(Piena proprietà 1/1) – Intero fabbricato a Casorate Primo in via Michelangelo Buonarroti ai civici 1 e 3 composto da una porzione commerciale al piano terra di 372 m² commerciali, altra porzione residenziale con piano terra adibito a cantina e piano primo abitazione per 166 m² commerciali, autorimessa di 14 m² commerciali in corpo staccato e cortili su tre lati con due accessi carrai e pedonali.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/08/2018 n. 5518 e nella Nota di Trascrizione del 02/09/2018 n. 1 di presentazione ai nn. 02/10/2018, i beni sono individuati come segue:

in NCEU **Fabbricato costruito per esigenze commerciali** in Casorate Primo, p. T

Fg	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Vani/m ²	Rendita (€)
3	2726	4	Via M. Buonarroti, 1	D/8	-	857,32

in NCEU **Abitazione** in Casorate Primo, p.T-1

Fg	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Vani/m ²	Rendita (€)
5	2726	5	Via M. Buonarroti, 1	A/3	7 vani	469,96

in NCEU **Autorimessa** in Casorate Primo, p.T

Fg	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Vani/m ²	Rendita (€)
5	2726	6	Via M. Buonarroti, 1	C/6	12 m ²	33,47

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a San Mango Piemonte (SA) il 03/02/1940 cf XXXXXXXXXXXXX proprietario per quota 1/2;

DEBITRICE ESECUTATA nata a Cava De' Tirreni (SA) il 08/06/1947 cf XXXXXXXXXXXXX proprietaria per quota 1/2.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure per soggetto del 07/05/2019 in allegato 4, a Casorate Primo i beni sono censiti in NCEU come segue:

Fabbricato costruito per esigenze commerciali Via M. Buonarroti n.1 , PT

Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consist.vani	Sup. catastale	Rendita (€)
5	2726	4	D/8	-	-	-	857,32

Variazione del 13/09/2006 prot. n. PV0154672 in atti dal 13/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 52694.2/2006)

Abitazione Via M. Buonarroti n.1 , PT-1

Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consist.vani	Sup. catastale	Rendita (€)
5	2726	5	A/3	2	7 vani	163 m ² Totale escluse aree scoperte 159 m ²	469,98

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazione: classamento e rendita validati (DM 701/94).

Autorimessa Via M. Buonarroti n.1 , PT

Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consist.vani	Sup. catastale	Rendita (€)
5	2726	6	C/6	2	12 m ²	Totale 12 m ²	33,47

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazione: classamento e rendita validati (DM 701/94).

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a San Mango Piemonte (SA) il 03/02/1940 cf XXXXXXXXXXXXX proprietario per quota 1/2;

DEBITRICE ESECUTATA nata a Cava De' Tirreni (SA) il 08/06/1947 cf SXXXXXXXXXXXX proprietaria per quota 1/2.

Si precisa che:

- i subalterni 4, 5 e 6 del mapp. 2726 al Fg 5 derivano per variazione del 13/09/2006 prot. n. PV0154672 dai subalterni 4, 5 e 6 del mapp. 672 al Fg 5;
- l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento è identificata in NCT del Comune di Casorate Primo al Fg 5 mapp. 2726 di 1175 m²;
- il mapp. 2726 in NCT deriva dal mapp. 632, giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 13/09/2006 prot. PV0154671 (n.18375.1/2006);
- il mapp. 632 deriva dalla fusione con il mapp. 633 con Tipo Mappale del 05/09/1983 in atti dal 16/02/1996;
- il mapp. 632 deriva dal frazionamento del mapp. 169 ed il mapp. 633 deriva dal frazionamento del mapp. 30 con frazionamento del 22/12/1977 in atti dal 19/05/1984 (n.10479).

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Coerenze del compendio immobiliare

(rif. allegato 2, estratto mappa, schede catastali in allegato 4, e sopralluogo)

Nord: mapp. 1085 via M. Buonarroti;

Est: mapp. 3268 di altra proprietà;

Sud: mapp. 2302 di altra proprietà;

Ovest: mappali 2287 stessa proprietà e 2288 via M. Buonarroti.

Nota: si evidenzia che il mapp. 1085 al Fg 5, contiguo al mapp. 2726 subalterni 4, 5 e 6 per tutta la lunghezza del lotto è, di fatto, porzione di 265 m² della via M. Buonarroti, non compresa nel pignoramento, pur essendo di proprietà ed intestata in NCT ai debitori eseguiti (si veda in allegato 2).

Sopralluogo: il sopralluogo dei beni pignorati si è svolto il 02/04/2019 alla presenza dei debitori eseguiti. Si sono visitati tutti i locali rilevando dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

Vincoli urbanistici, servitù o altre limitazioni: per quanto verificato mediante ispezione telematica e dalla verifica dei titoli abilitativi compiuta con accesso agli atti presso gli uffici preposti, non risultano vincoli, servitù o limitazioni d'uso sui beni pignorati.

Diritto di famiglia: (Legge n. 151 del 19/05/1975) nell'Atto di Compravendita del 22/12/1977 i sigg. DEBITORE ESECUTATO e DEBITRICE ESECUTATA hanno dichiarato di essere coniugi e di non aver stipulato convenzioni matrimoniali.

Stato di possesso: come verificato nel sopralluogo del 02/04/2019, l'intero compendio immobiliare pignorato è abitato dai debitori eseguiti.

Certificazione energetica: con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Caratteristiche sommarie dei beni: i beni pignorati sono un'abitazione su due piani e un locale commerciale al piano terra, varie porzioni contigue al fabbricato

principale ad uso deposito limitate al piano terra, un'autorimessa in corpo staccato, due cortili con accessi ai civici 1 e 3 di via Michelangelo Buonarroti a Casorate Primo. Porzione commerciale e residenziale sono parti di un unico fabbricato con struttura prefabbricata e copertura unica; le porzioni ad un piano contigue e comunicanti al piano terra sono a ridosso del confine sud. Lo sviluppo del fabbricato (est-ovest) è parallelo alla via pubblica con origine dalla via Motta Visconti.

La zona è dotata delle reti gas metano, elettricità, acqua e fogna pubblica.

Caratteristiche delle zone limitrofe e principali collegamenti: nelle vicinanze sono presenti edifici a destinazione prevalentemente residenziale ad uno/due piani fuori terra; la zona è periferica, a sud-ovest del paese. I beni pignorati distano 600 m circa dai principali edifici pubblici del centro, scarse le attività commerciali al dettaglio presenti nelle vicinanze; la dotazione di parcheggi pubblici è scarsa.

Nelle zone limitrofe non sono presenti edifici di rilievo storico e architettonico; il contesto è tipico di un medio centro urbano con nucleo edilizio consolidato ed espansioni periferiche produttive limitate e conseguenti lottizzazioni residenziali.

Casorate Primo con 8.700 abitanti circa, dista 27 km da Pavia, 25 km da Vigevano e 51 km da Milano; la stazione ferroviaria è ad Abbiategrasso con linea MI-AL; è presente la linea pullman di collegamento con Milano e Pavia; la rete autostradale più vicina è a Binasco sulla A7 Genova – Milano.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie compiute il 06/05/2019 risultano le seguenti formalità (in allegato 4):

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Somma garantita	€ 285.000,00
Capitale	€ 190.000,00
Pubblico Ufficiale	notaio Giuseppe Gallotti del 04/05/2005 rep. 51604/27711
Nota	del 20/04/2005 al n. 1948/7009
A carico di	DEBITORE ESECUTATO nato a San Mango Piemonte (SA) il 03/02/1940 cf XXXXXXXXXXXXXXX proprietario per quota 1/2; DEBITRICE ESECUTATA nata a Cava De' Tirreni (SA) il 08/06/1947 cf SXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per quota 1/2.
A favore di	BANCA INTESA SpA con sede a Milano cf 00799960158 per 1/1
Beni	in Comune di Casorate Primo

Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consist.vani	Sup. catastale	Rendita (€)
5	672	4	D/8	-	-	-	857,32
5	672	5	A/3	2	7 vani	-	469,98
5	672	6	C/6	2	12 m ²	-	33,47

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pavia
Repertorio	del 03/08/2018 al n. 5518
Nota	del 02/10/2018 ai nn. 16722/10697
A carico di	DEBITORE ESECUTATO nato a San Mango Piemonte (SA) il 03/02/1940 cf XXXXXXXXXXXXXXX proprietario per quota 1/2; DEBITRICE ESECUTATA nata a Cava De' Tirreni (SA) il 08/06/1947

cf SXXXXXXXXXXXXX proprietaria per quota 1/2.							
A favore di		CREDITO VALTELLINESE SpA con sede a Sondrio cf 00043260140 per 1/1					
Beni		in Comune di Casorate Primo					
Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consist.vani	Sup. catastale	Rendita (€)
5	2726	4	D/8	-	-	-	-
5	2726	5	A/3	-	7 vani	-	-
5	2726	6	C/6	-	12 m ²	-	-

3. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico, si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Titolare dal 22/12/1977 al 06/05/2019

DEBITORE ESECUTATO nato a San Mango Piemonte (SA) il 03/02/1940 cf XXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per quota 1/2;

DEBITRICE ESECUTATA nata a Cava De' Tirreni (SA) il 08/06/1947 cf SXXXXXXXXXXXXX proprietaria per quota 1/2.

Atto Compravendita notaio Francesco Albertario del 22/12/1977 rep. 15801/6658 trascritto a Pavia il 18/01/1978 ai nn. 416/311

Venditore XXXXXX nato a Magenta il 04/05/1914 prop. 1/1

Beni in Comune di Casorate Primo

Fg 5 mapp. 169/b di are 11.05; Fg 5 mapp. 30/b di are 03.35

Detti beni derivano da tipo di frazionamento predisposto dal geom. Virginio Pozzi n. 7947 ed approvato dall'UTE di Pavia il 04/05/1977

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

4. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Casorate Primo è stata compiuta una ricerca della documentazione depositata per verificare la conformità urbanistica ed edilizia di quanto rilevato nel sopralluogo (allegato 5).

Dalla ricerca è emerso:

1. CE 106/1977 rilasciata il 29/05/1980 prot. 3008. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: costruzione di capannone con annessa casa di civile abitazione.

2. CE 64/1980 prot. 2023. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: variante per la costruzione di un capannone con annessa abitazione. Collaudo statico del 30/09/1982 depositato presso Servizio Provinciale Genio civile il 30/09/1982 al n. 5772. [Si tratta della costruzione del fabbricato principale composto dalla porzione magazzino (poi commerciale) e quella residenziale].

3. Certificato di abitabilità dell'abitazione del 4/03/1982 prot. 1039 rif. PE 64/1980.

4. CE 59/1982 del 29/07/1982 prot. 3668. Titolari: DEBITORE ESECUTATO e DEBITRICE ESECUTATA. Oggetto: ampliamento di capannone ad uso deposito di frutta e verdura. Rilascio: 16/09/1982. [Si tratta della porzione commerciale a confine est].

5. PE n. 3/1990 del 26/01/1990 prot. 484. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: Cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie. [Si tratta della porzione commerciale di fabbricato interposta tra l'abitazione e l'altra porzione commerciale in progetto].

6. Condono edilizio n. 12 del 22/02/1995 prot. 1479 rilasciato il 05/02/1997. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: locali deposito per attività commerciale. [Si tratta della porzione ad un piano a ridosso del confine sud, comprese tettoie].

7. DIA del 16/03/2000 prot. 3035. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: Adeguamento igienico sanitario in conformità della L. 13/1989 (realizzazione servizio igienico). Parere favorevole ASL del 27/02/2000.

8. DIA 97/2004 del 30/07/2004 prot. 9655. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario dei locali ad uso deposito per attività commerciale. [Si tratta della porzione ad un piano a ridosso del confine sud].

9. DIA n. 104/2004 del 29/09/2004 prot. 11805. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: manutenzione straordinaria – Portico di accesso a copertura della scala d'ingresso. [Si tratta della struttura che dalla strada copre il percorso all'abitazione del piano primo].

5. DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio immobiliare pignorato è composto da tre unità immobiliari di natura diversa individuate in NCEU e fisicamente non autonome: la porzione commerciale e quella residenziale sono entrambe comprese in un unico fabbricato, con locali tra loro collegati e compenetrati, sorti negli anni scorsi per esigenze familiari ormai cessate. La separazione in due lotti funzionalmente indipendenti richiederebbe una serie di opere ed interventi edilizi, titoli abilitativi e procedure catastali – in decurtazione al valore delle parti – che non produrrebbe una migliore commerciabilità dei beni pignorati. Inoltre, la consistenza della superficie commerciale, non è così rilevante da giustificare alti costi necessari alla formazione di un lotto dedicato alla sola porzione commerciale.

Pertanto, considerata la natura e le caratteristiche degli immobili pignorati, la loro migliore commerciabilità è conveniente con la formazione di un Lotto Unico.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

Nella descrizione che segue, si fa riferimento al compendio come individuato in allegato 2, nelle condizioni riscontrate nel sopralluogo del 02/04/2019 documentate fotograficamente in allegato 3.

Il compendio immobiliare, edificato tra il 1977 e il 2004, è in via Michelangelo Buonarroti ai civici 1 e 3, in zona residenziale a sud ovest di Casorate Primo; è composto un lotto di forma rettangolare su cui insiste un fabbricato con struttura prefabbricata a due piani fuori terra sotto al quale vi sono un locale commerciale al piano terra (vendita frutta e verdura) ora dismesso, e un'abitazione in cui abitano i debitori esecutati. Il locale commerciale ha un sottotetto accessibile da scala a rampa utilizzato come locale sgombero-ripostiglio indiviso; sia il piano terra sia il sottotetto sono collegati rispettivamente alla cantina del piano terra e all'abitazione del piano primo del corpo residenziale.

La porzione commerciale e residenziale sono antistanti alla via M. Buonarroti sulla quale hanno accessi pedonali e carrai e rispettivi cortili collegati da un passaggio laterale al fabbricato e prospiciente la strada (nord).

Oltre al fabbricato principale, a ridosso del confine sud, contigue sia al locale commerciale sia all'abitazione e per circa 2/3 la lunghezza del lotto, sono presenti locali ad un piano adibiti a deposito e tettoie complementari all'attività che vi si

svolgeva. Tutti i locali del piano terra della porzione commerciale e residenziale, sono collegati mediante porte o varchi.

L'autorimessa è in corpo staccato dagli edifici citati ed ha accesso dalla porzione di cortile (civico 3) antistante all'abitazione, confinante e collegato da un cancello con altro lotto di terreno intestato ai debitori eseguiti ma escluso dal pignoramento.

Porzione commerciale e locali o porticati destinati a deposito attività commerciale, al piano terra:

- Locale vendita e magazzino indivisi, accesso dal portico con cancello sulla strada al civico 1, accessi ai locali deposito e disimpegno con scala di accesso al piano superiore di sottotetto e locale sgombero piano terra della porzione residenziale, esposizione nord;
- Locali o porticati destinati a deposito attività commerciale, accesso dal locale vendita o dal cortile antistante all'abitazione, esposizione nord-est-ovest;
- Bagno, accesso dal cortile antistante il locale vendita, esposizione nord.
- Piano sottotetto di copertura al locale vendita e magazzino, accesso dalla scala a rampa con origine dal disimpegno del piano terra, esposizione sud-nord.

Porzione residenziale al piano terra:

- Locale sgombero utilizzato come cucina e soggiorno-pranzo, accesso dal cortile con cancello al civico 3, accesso al disimpegno interposto tra locale vendita e abitazione, accesso al ripostiglio e al bagno, esposizione nord-ovest;
- Locale ripostiglio, accesso dal locale precedente, esposizione nord;
- Locale utilizzato come bagno, acceso dal locale sgombero, esposizione nord.

Porzione residenziale al piano primo:

- Ingresso, accesso dal balcone coperto, accesso al disimpegno, esposizione ovest;
- Soggiorno, accesso dall'ingresso, esposizione sud-ovest;
- Cucina, accesso dall'ingresso, esposizione sud;
- Disimpegno, accesso dall'ingresso, accesso al pianerottolo per la porzione commerciale al piano terra e sottotetto;
- Camera 1, accesso dal disimpegno, esposizione ovest;
- Camera 2, accesso dal disimpegno, esposizione nord;
- Camera 3, accesso dal disimpegno, esposizione nord;
- Bagno, accesso dal disimpegno, esposizione nord;
- Balcone coperto, accesso da scala con origine dal cancello pedonale su strada con unica copertura continua.

Autorimessa in corpo staccato al piano terra:

- locale unico, accesso dal cortile antistante l'abitazione, esposizione nord.

Le condizioni di manutenzione esterne ed interne del fabbricato principale e dei locali complementari alle attività ora dismesse sono scadenti. In particolare questi ultimi, per il tipo di materiali utilizzati e modalità di assemblaggio, sono pessime.

Migliore descrizione delle caratteristiche strutturali e componenti edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali fabbricato (commerciale e residenziale)	Condizioni
Fondazioni: c.a. plinti	-
Solai: struttura di copertura alla porzione commerciale in profilati di acciaio e assito in legno; latero cemento porzione residenziale	scadenti
Strutture verticali: pilastri prefabbricati cap, profilati di acciaio (commerciale)	scadenti

Tamponamenti:	pannelli prefabbricati, porzioni muratura	scadenti
Copertura:	capriate prefabbricate, tegoli prefabbricati, manto in eternit	scadenti
Gronde e canali:	passafuori con tegoli prefabbricati o teste delle capriate con canale in lamiera zincata e pluviali in pvc	scadenti
Superfici murarie:	porzioni tinteggiate su struttura o intonacate e tinteggiate	scadenti
Scala interna :	struttura cls con rivestimento in ceramica	scadenti
Scala esterna:	struttura c.a.	scadenti
Pavimenti esterni:	massetto in cls, ceramica sotto portico vendita, piastrelloni in cls	scadenti
Recinzioni:	zoccolo cls con recinzione il elementi di acciaio verniciati; pilastri in cls e lastre prefabbricate, muratura in blocchetti in cls	scadenti
Caratteristiche e finiture del piano terra commerciale		Condizioni
Altezze locali:	porzione commerciale h 360 cm	-
Tamponamenti:	divisori in laterizio forato 8cm; muratura in blocchi	scadenti
Pavimenti:	ceramica, grès	scadenti
Rivestimenti:	ceramica nel bagno con accesso dal cortile, a lato magazzino	scadenti
Intonaci:	civile tinteggiato	scadenti
Serramenti:	alluminio e acciaio con lastre di vetro	scadenti
Serramenti interni:	porte a battente in lastra di acciaio o alluminio e vetro	scadenti
Sanitari:	bagno con accesso dal cortile con vaso e lavabo	discrete
Impianto elettrico:	in traccia tensione 220 V	-
Impianto termico:	assente	-
Caratteristiche e finiture piano terra deposito attività commerciale		Condizioni
Altezza locali:	hm 240 cm, hm 270, hm 240, hm 320	-
Fondazioni:	Struttura verticale (in acciaio) annegata in getto di cls da una parte tamponamento in muratura del	pessime
Tamponamenti:	fabbricato principale, dall'altra materiali vari, pannelli coibentati o lamiera zincata, lastre in vetroresina	pessime
Struttura:	elementi in acciaio semplici o composti	pessime
Solai:	coperture inclinate di materiali vari anche di recupero; copertura in lastre di eternit, tranne porzione cortile ovest in pannelli coibentati	pessime
Pavimenti:	ceramica, piastrelloni in cls, massetto in cls	pessime
Intonaci:	dove esistenti, civile tinteggiato	pessime
Serramenti:	materiali vari, acciaio, alluminio e vetro	pessime
Impianto elettrico:	in traccia tensione 220 V	funzionante
Impianto termico:	assente	-
Caratteristiche e finiture piano terra residenziale		Condizioni
Altezza locali:	h 197 cm	-
Solai:	orizzontali intonacati e tinteggiati	discrete

Tramezze:	laterizio forato 8cm	discrete
Pavimenti:	ceramica	discrete
Rivestimenti:	nel bagno in ceramica, parete cucina nel locale sgombero	discrete
Intonaci:	civile tinteggiati	discrete
Serramenti:	acciaio e alluminio con vetro semplice	scadenti
Impianto elettrico:	in traccia tensione 220 V	funzionante
Impianto sanitario:	acqua sanitaria per bagno e cucina	
Riscaldamento:	camino a legna con riscaldamento acqua per termosifoni e caldaia a gas metano	funzionante
Caratteristiche e finiture dell'autorimessa al piano terra		Condizioni
Altezza locali:	h 210 cm	-
Struttura:	struttura prefabbricata con ritti e traversi in profili di acciaio con pannelli di fibra interposti	discrete
Copertura:	lamiera di acciaio preverniciata	discrete
Pavimenti:	piastrelloni di cls con ghiaietto	discrete
Serramenti:	porta basculante in lamiera di acciaio verniciata	discrete
Caratteristiche e finiture piano sottotetto porzione commerciale		Condizioni
Altezza locali:	sotto capriata h 150 cm, hm 255 cm	-
Pavimenti:	assito di legno	scadenti
Serramenti:	fissi in acciaio e vetro	pesse
Impianti:	elettrico a vista	funzionante
Struttura:	elementi in acciaio semplici o composti	pesse
Caratteristiche e finiture piano primo residenziale		Condizioni
Altezza locali:	h 280 cm	-
Solai:	orizzontali intonacati e tinteggiati	discrete
Tramezze:	laterizio forato 8cm	discrete
Pavimenti:	ceramica	discrete
Rivestimenti:	nel bagno e cucina in ceramica	discrete
Intonaci:	civile tinteggiati	discrete
Serramenti:	legno naturale con vetro camera	discrete
Oscuramenti:	tapparelle in pvc	discrete
Serramenti interni:	porte a battente ad anta unica in legno	scadenti
Sanitari:	lavabo, vaso, bidet, vasca	discrete
Impianto elettrico:	in traccia tensione 220 V	funzionante
Impianto sanitario:	acqua sanitaria per bagno e cucina	funzionante
Riscaldamento:	caldaia a gas metano e termosifoni in ogni locale	funzionante

Accertamenti di conformità catastale, edilizia ed urbanistica del bene

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalle schede catastali del 05/12/1996, dal sopralluogo svolto il 02/04/2019 documentato in allegato 3, dalle verifiche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casorate Primo (allegato 5).

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alle schede catastali. Si evidenzia:

1. Tutta la superficie della porzione complementare all'attività commerciale a ridosso del confine sud comprende *locali* in successione ad unico piano, nella scheda risulta *portico*. La scheda catastale non è stata aggiornata con quanto richiesto e ottenuto con il titolo abilitativo (DIA 97/2004 del 30/07/2004 prot. 9655).
2. Difformità nella distribuzione interna dei locali nella porzione commerciale.
3. La recinzione del cortile con accesso dal civico 3 antistante l'abitazione, che delimita il mapp. 2626 pignorato dal mapp. 2287 (stessa proprietà ma non pignorato), è posta a ridosso dell'autorimessa, diversamente come rappresentato nelle schede catastali, estratto mappa e alcuni titoli abilitativi.

Conformità edilizia: lo stato di fatto rilevato non è conforme ai titoli edilizi abilitativi.

Si evidenzia:

1. La copertura della porzione complementare all'attività commerciale (locali deposito) a ridosso del confine sud è in lastre di eternit (tranne una porzione), diversamente da quanto indicato nella DIA 97/2004 del 30/07/2004 prot. 9655 in pannelli coibentati con lucernari apribili.
2. Il piano sottotetto della porzione commerciale, utilizzato come superficie sgombero o ripostiglio, non è rappresentato in alcun titolo abilitativo, se non come controsoffitto in pannelli di alluminio (PE 64/1992 del 11/06/1992 prot. 4473, peraltro con parere negativo). Si evidenzia che l'altezza sotto capriata (prefabbricata) al pavimento in assito di legno è di 150 cm, e quella media 255 cm. Inoltre, della struttura in acciaio portante l'assito di calpestio, non risulta traccia nel collaudo statico del fabbricato.
3. Il piano terra della porzione residenziale è utilizzato impropriamente come abitazione senza requisiti igienico-sanitari di altezza dei locali e rapporti aero illuminanti.

Regolarizzazione edilizia, catastale ed urbanistica del bene: è possibile regolarizzare le difformità catastali NCEU della scheda relativa alla porzione commerciale del piano terra a ridosso del confine sud e altre lievi difformità nell'apertura di porte (aggiornamento della scheda).

Per quanto riguarda la superficie commerciale, non avendo reperito nei titoli abilitativi alcuna traccia della formazione del piano di sottotetto, ed essendo questo, copertura di una superficie con permanenza di persone, non è regolarizzabile per l'uso riscontrato nel sopralluogo, ossia sgombero o ripostiglio, che presuppongono il carico del solaio (in legno) e della struttura portante peraltro priva di collaudo statico. Per mantenere tale struttura, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, l'intradosso del piano di sottotetto può essere assimilato ad un controsoffitto se il piano di calpestio superiore (piano primo) non è utilizzato come locale sgombero-ripostiglio. La valutazione della porzione commerciale, pertanto, non considera la superficie del sottotetto.

La verifica della recinzione realizzata a ridosso del tamponamento dell'autorimessa, in separazione al mappale 2287 (stessa proprietà) con presumibile cessione di superficie a vantaggio di quest'ultimo, presuppone indagini di misura e verifica della

consistenza catastale. Da quanto constatato nei titoli abilitativi, e dalla documentazione catastale allegata, la recinzione attuale parrebbe ben oltre la parete ovest dell'autorimessa. Per quanto attiene la verifica, per spese di analisi della documentazione e di misura sul luogo, forfettariamente 600,00 €.

Si ritengono comprese nella percentuale in decurtazione al valore del compendio (15%) eventuali spese che insorgessero a seguito di una diversa individuazione catastale dell'attuale confine tra i due mappali, ora identificabile con la recinzione.

Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica: spese tecniche e oneri di procedura, sanzione: forfettariamente 2.400,00 €.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT): nel PGT vigente i beni pignorati sono inclusi negli Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili con modalità d'intervento definite all'art. 48 delle NTA (stralcio in allegato 5).

7. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore minimo al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2018, allegato 4). Nel Comune di Borgo San Siro per abitazioni similari in normale stato d'uso e manutenzione si hanno valori tra 990,00 €/m² e 1.450,00 €/m², per i box auto tra 1.100,00 €/m² e 1.200,00 €/m², per negozi tra 1.150,00 €/m² e 1.500,00 €/m² (allegato 4). Considerate le condizioni degli immobili oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale sfavorevole e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili similari nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali, fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale. Si precisa inoltre che, poiché tali 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.

8. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Archivio Notarile: Pavia

Ufficio tecnico: Casorate Primo.

Istituto Vendite Giudiziarie: Pavia – Lodi.

Rilevazione prezzi degli immobili Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 ore).

Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2018, Casorate Primo.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 2.500,00 €.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo nei locali sono presenti mobili e materiali vari in quantità superiore all'ordinarietà sia per l'uso terziario sia per quello residenziale: cautelativamente 5.000,00 €.

Presenza di eternit: la copertura del fabbricato principale (commerciale e residenziale), e la parte maggiore a deposito è in lastre di eternit. Costi di rimozione e smaltimento lastre con sostituzione in lastre di fibrocemento per circa 600 m² circa, noleggio attrezzature e misure di sicurezza (condizioni di lavoro non ordinarie a confine sud), prescrizioni ASL, pratica comunale (copertura): forfettariamente 32.000,00€

Ulteriori informazioni: lo stato di manutenzione dei locali commerciali, a prescindere dall'attività che vi si andrà a svolgere, non permette un loro immediato e pieno utilizzo privo dei necessari interventi edilizi e adeguamenti normativi: in particolare degli impianti (elettrico, sanitario, termico), della normativa antincendio, non ultima la regolarizzazione della struttura del sottotetto utilizzato come superficie a sgombero.

10. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Locali	Sup. Pavimento [m ²]	Sup. Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Porzione commerciale al piano terra						
Locali principali	220,50				nord	scadenti
Bagno	5,60	282,30	1	282,30	nord	scadenti
Disimpegno	18,50				nord	scadenti
Locali complementari	243,20	258,60	0,35	90,51	-	pessime
Totale	488,20	539,90	-	372,46		
Autorimessa prefabbricata al piano terra						
Locale unico	13,50	14,00	1	14,00	nord	scadenti
Abitazione al piano terra e primo						
Cantina	79,20				ovest	discrete
Ripostiglio	20,10	117,30	0,40	46,92	nord	discrete
Bagno	7,50				nord	discrete
Ingresso	8,70				ovest	discrete
Soggiorno	20,50				sud-ovest	discrete
Cucina	21,10				sud	discrete
Disimpegno	8,50	117,30	1	117,30	-	discrete
Camera 1	10,10				ovest	discrete
Camera 2	10,50				nord	discrete
Camera 3	18,30				nord	discrete

Bagno	8,90				nord	discrete
Balcone coperto	7,80	7,80	0,25	1,95	ovest	discrete
Totale	221,20	242,40	-	166,17		

Superficie commerciale della porzione commerciale: **372,00 m²**

Superficie commerciale autorimessa: **14,00 m²**

Superficie commerciale abitazione: **166,00 m²**

Superficie commerciale dell'intero compendio immobiliare: 552,00 m²

Valore Lotto Unico	Intero fabbricato composto da una porzione commerciale al piano terra di 372 m ² , altra porzione residenziale con piano terra adibito a cantina e piano primo abitazione per 166 m ² , autorimessa di 14 m ² in corpo staccato e cortili su tre lati con due accessi carrai e pedonali	€	380.000,00
---------------------------	--	---	-------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	€	57.000,00
Rimozione smaltimento eternit	€	32.000,00
Sgombero locali	€	5.000,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	€	-
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	€	-
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€	3.000,00
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	283.000,00
Prezzo base d'asta del Lotto Unico (piena proprietà 1/1)	€	283.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 13/05/2019

il perito
Arch. Silvio Bellotti

Allegati per il Tribunale:

- Perizia
- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione dei beni pignorati
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Estratto mappa, schede, elenco subalterni, visure catastali, ipotecarie, Omi 2°- 2018
- 5 Stralcio titoli abilitativi
- 6 Stralcio PGT
- 7 Atto di provenienza
- 8 Trasmissione perizia alle parti e IVG Pavia - Lodi

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie:

- 1 Perizia privacy
- 2 Estratto mappa, schede catastali
- 3 Documentazione fotografica