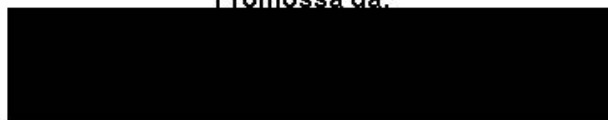


TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:



Avv. Simonpietro Boccardi
Via XX Settembre 46, Lodi

Contro



N. Gen. Rep. 15/2023

Giudice: Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Custode: IVG Pavia e Lodi

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
FASCICOLO A - LOTTO 001

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081 – Fax 0383 1970158

E-mail g.chindamo@gloriachindamo.it



PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 15.09.2023 alle ore 11.30 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in presenza [REDACTED]

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotti per la vendita.

- Fascicolo A – Lotto 001: Immobile sito in Via Leonardo da Vinci 1, Casarile (MI). Piena proprietà 1/1 [REDACTED]

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

Quota di Piena proprietà dei beni pignorati: 1/1 di piena proprietà.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di finanziamento contro [REDACTED]

[REDACTED] forza di atto a rogito del **Dott. Maurizio Conte** (Notaio in Corsico) in data 01.03.2006 al Rep n. 46484/7510; iscrizione del 04.03.2006 Reg. Part. 1099, Reg. Gen. 5839.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 47.500,00 €
- Ipoteca 95.000,00

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione: derivante da ruolo contro [REDACTED]

[REDACTED] in data 16.05.2016 al Rep n. 8333/6816; iscrizione del 17.05.2016 Reg. Part. 1360, Reg. Gen. 7810.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 131.379,10 €
- Ipoteca 262.758,20 €

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione: derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo contr [REDACTED]

[REDACTED] c [REDACTED] in forza di atto emesso da [REDACTED] in data 29.03.2019 al Rep n. 13873/6819; iscrizione del 03.04.2019 Reg. Part. 905, Reg. Gen. 5392.

Immobili siti in Casarile (MI)



- Capitale 253.280,78 €
- Ipoteca 506.561.56 €

Pignoramento: derivante da atto giudiziario dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 21.12.2022 al Rep. 8464 contro [REDACTED]

[REDACTED]
 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia; trascrizione del 01.03.2023
 Reg. Part. 2405, Reg. Gen. 3393.

Immobili siti in Casarile (MI)

Stato di possesso del bene:

Occupato dal debitore.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Milano 5 dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Determinazione conclusiva del valore del compendio:

A. Negozio 121.900,00 €
 Totale----- 121.900,00 €

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insoluto nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 18.285,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 3.000,00

A € 100.615,00
TOTALE Circa € 100.000,00
 (Euro Centomila/00)

Criticità varie: nessuna



Beni immobili siti in Casarile,
Via Leonardo da Vinci 1
Lotto 001

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Negozio sito in Casarile, Via Leonardo da Vinci 1, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1

Trattasi catastalmente di negozio sito al piano terra di un fabbricato condominiale di n. 8 piani fuori terra composto da 5 locali, un disimpegno e due bagni.
(Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato

per 1/1 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

NEGOZIO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	8	98	4	Via Leonardo da Vinci 1 piano: T	C/1	4	74 mq	€ 1.337,62

CATASTO TERRENI:

NEGOZIO		
SEZ.	FG.	PART.
	8	98

Coerenze del negozio, in senso orario (estratto di mappa - All.to n°03) :

nord/ovest: area verde condominiale

nord/est: parcheggio condominiale

sud/est: vano scala condominiale

sud/ovest: cortile condominiale

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: il negozio si trova nella zona sud del Comune di Casarile, in area prevalentemente produttiva. Lo stabile nel quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione affaccia su via Leonardo da Vinci, via Mascagni e sulla Strada provinciale dei Giovi, quest'ultima interessata da un traffico sostenuto.



Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Casarile è servito dagli autobus di linea che lo collegano ai Comuni limitrofi e alle Città di Pavia e Milano. Le stazioni ferroviarie più vicine si trovano a Pieve Emanuele e a Certosa di Pavia, entrambe sulla linea suburbana di Milano S13 tra Milano e Pavia a circa 10 Km dai beni oggetto della procedura. Il casello autostradale più vicino è quello di Binasco, a circa 3 km, che si immette nell'autostrada A7 Milano - Genova. Casarile dista circa 15 km dalla Città di Pavia, 20 km dalla Città di Milano e 30 Km dalla Città di Vigevano.

3- STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Milano 5 dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

I beni eseguiti risultano così intestati:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Casarile (MI)

Piena proprietà

Piena proprietà per 1/1:

- Negozio, Foglio 8, Particella 98, Subalterno 4, Cat. C/1, cl. 4 di 74 mq, rendita catastale € 1.337,62.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

Nessuna

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:

Nessuna

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nessuno



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

4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di finanziamento contro

[REDACTED] in forza di atto a rogito del **Dott. Maurizio Conte** (Notaio in Corsico) in data 01.03.2006 al Rep n. 46484/7510; iscrizione del 04.03.2006 Reg. Part. 1099, Reg. Gen. 5839.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 47.500,00 €
- Ipoteca 95.000,00

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione: derivante da ruolo contro

[REDACTED] in data 16.05.2016 al Rep n. 8333/6816; iscrizione del 17.05.2016 Reg. Part. 1360, Reg. Gen. 7810.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 131.379,10 €
- Ipoteca 262.758,20 €

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione: derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo contro

[REDACTED] in forza di atto emesso da [REDACTED] in data 29.03.2019 al Rep n. 13873/6819; iscrizione del 03.04.2019 Reg. Part. 905, Reg. Gen. 5392.

Immobili siti in Casarile (MI)

- Capitale 253.280,78 €
- Ipoteca 506.561,56 €

4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Pignoramento: derivante da atto giudiziario dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 21.12.2022 al Rep. 8464 contro [REDACTED]



notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia; trascrizione del 01.03.2023
Reg. Part. 2405, Reg. Gen. 3393.

Immobili siti in Casarile (MI)

4.2.3. Altri oneri:

Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile è stato possibile reperire la pratica edilizia n.14/73, prot. n.1176 relativa alla sistemazione dello stabile nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima e successiva domanda di sanatoria del 23.12.1986, prot. n. 4821.

Dal confronto tra la documentazione rinvenuta e lo stato dei luoghi emergono discrepanze nella distribuzione degli spazi interni e nei prospetti. Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria per la corretta rappresentazione grafica delle partizioni interne e dei prospetti dell'immobile oggetto del presente elaborato.

Il costo, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, è stimato in € 2.500,00.

4.3.2. Conformità catastale

La scheda catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento dovrà essere aggiornata secondo quanto corretto con la pratica edilizia in sanatoria di cui al precedente paragrafo.

Il costo è stimato in € 500,00.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio è amministrato da [REDACTED] via Case Nuove 19 – Località Buttirago, Vistarino (PV).

I millesimi di proprietà delle parti comuni sono 37,28/1000.

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

- Spese condominiali Circa € 1.500,00

5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

- Spese ristrutturazione € 12.634,59



5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

- Spese gestione ordinaria: non risulta ancora disponibile il preventivo di gestione 2023/2024; relativamente agli esercizi 2021/2022 e 2022/2023 risultano insolute spese per un importo di € 3.658,54
- Spese straordinarie € 4.394,64

(Situazione Spese Condominiali - All.to n°07)

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario:

Ad oggi

risulta proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti

a seguito di:

- **Atto di compravendita** a rogito del **Dott. Maurizio Conte**, Notaio in Corsico, del 01.03.2006 al Rep. 46483/7509; trascritto a Pavia in data 04.03.2006 Reg. Part. 3194, Reg. Gen. 5838, con il quale la

vendeva il diritto di piena proprietà del bene

Proprietaria dal 21.11.2011 ad oggi

6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio il bene esecutato era di proprietà

come sopra generalizzata, per la quota 1/1 di piena proprietà.

7 - PRATICHE EDILIZIE

Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

- **Licenza edilizia** del 01.06.1973, prot. n. 1176;
- **Autorizzazione di abitabilità di casa** del 17.09.1974;
- **Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla L 28.02.1985 n. 47**, n. progressivo 0672715304, prot. n. 4821 del 23.12.1986.



Abusi

Discrepanze nella distribuzione degli spazi interni e nei prospetti rispetto a quanto autorizzato.

Sanabilità

Necessaria pratica edilizia in sanatoria.

Agibilità

È stata reperita presso gli archivi comunali Autorizzazione di abitabilità di casa del 17.09.1974.

8 - DESCRIZIONE DELLA APPARTAMENTO

8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Negozio sito in Casarile, Via Leonardo da Vinci 1, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di

Trattasi catastalmente di negozio sito al piano terra di un fabbricato condominiale di n. 8 piani fuori terra composto da 5 locali, un disimpegno e due bagni.

(Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato

per 1/1 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

NEGOZIO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	8	98	4	Via Leonardo da Vinci 1 piano: T	C/1	4	74 mq	€ 1.337,62

CATASTO TERRENI:

NEGOZIO		
SEZ.	FG.	PART.
	8	98

Trattasi catastalmente di negozio sito al piano terra di un fabbricato condominiale di n. 8 piani fuori terra che affaccia su via Leonardo da Vinci, via Mascagni e sulla Strada provinciale dei Giovi. È composto da 5 locali, un disimpegno e due bagni. L'ingresso principale si trova su via Leonardo da Vinci, sono inoltre presenti due



ingressi secondari sul retro che affacciano sul cortile condominiale accessibili da via Mascagni. Dall'ispezione i luoghi risultano in modesto stato di manutenzione e sono parzialmente privi di finiture. Il negozio presenta un'altezza interna di 398cm. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto idrico sanitario.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Negoziò	121.90	1	121.90	Nord/Est Nord/Ovest Sud/Est
Totale	121.90		121.90	

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Tipologia: pilastri in c.a. Condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: presenti alcune porte in legno e vetro Condizioni: da sostituire
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: Vettrine in metallo e vetro con serrande avvolgibili in metallo; Porte in metallo. Condizioni: Vettrine discreto; Porte da revisionare.
<i>Pareti esterne:</i>	Tipologia: in laterizio Condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	Tipologia: in laterizio e in cartongesso intonacate e tinteggiate. Condizioni: discrete
<i>Rivestimenti interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: parzialmente presente rivestimento in piastrelle ceramiche 15cm x 15cm di fino a 150cm nei bagni Condizioni: discrete
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Tipologia: in piastrelle ceramiche Condizioni: discrete
<i>Termico (impianto):</i>	Autonomo con caldaia murale e radiatori misti in ghisa e in alluminio <i>alimentazione:</i> gas metano <i>acqua calda:</i> dall'impianto. Certificazioni: Dichiarazione di conformità non presente presso gli archivi comunali.
<i>Elettrico (impianto):</i>	Sottotraccia - <i>tensione di rete:</i> 220 V Certificazioni: Dichiarazione di conformità non presente presso gli archivi comunali.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Non visibile in fase di sopralluogo



<i>Telefonico (impianto):</i>	Non visibile in fase di sopralluogo
<i>Citofonico (impianto):</i>	Non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Sottotraccia - <i>rete di distribuzione</i> : tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati</i> : lavabo, wc, e bidet Certificazioni: Dichiarazione di conformità non presente presso gli archivi comunali.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Non presente

9 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione conservazione, dell'ubicazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare.

9.2 Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2022/2023 Prezziario Immobili in Casarile, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune di Casarile.

9.3 Valutazioni delle superfici

Trattandosi di immobile parzialmente privo di finiture che necessita di alcune opere di completamento, per la stima si è ritenuto di applicare il valore OMI minimo per la tipologia "Negozi" in stato conservativo "Normale", pari a 1.000 €/mq.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Negozio	121,90 mq	€ 121.900,00	€ 121.900,00
Totale	121,90 mq	€ 121.900,00	€ 121.900,00



9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Negozio	121.900,00 €
Totale -----	121.900,00 €

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 18.285,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 3.000,00

9.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-catastale a carico dell'acquirente:

	A	€ 100.615,00
TOTALE		Circa € 100.000,00
		(Euro Centomila/00)

Voghera, 18.10.2023

Il perito estimatore
Ing. Gloria Chindamo



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Planimetria catastale**
- ALLEGATO 2 – Visure storiche**
- ALLEGATO 3 – Estratto di mappa**
- ALLEGATO 4 – Esito Agenzia delle Entrate**
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria**
- ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie**
- ALLEGATO 7 – Situazione Spese Condominiali**
- ALLEGATO 8 – Fotografie**
- ALLEGATO 9 – Descrizione del bene**
- ALLEGATO 10 – Atto di provenienza del bene**
- ALLEGATO 11 – Valori OMI Zona B1 - Secondo Semestre 2022**

