

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 214/2025 R.E.
promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
Avv. Davide SARINA e Avv. Giulia GALATI

giuliagalati@ordineavvocatiroma.org

contro

XXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

Perito Estimatore

Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di XX Settembre n.20
16121 GENOVA

CELL: +39.328.3033532
andrea.chiaiso@gmail.com
andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio PVA52__214-25

-INDICE-

1	Conclusioni Definitive	3
2	Premessa – Attività Propedeutiche	5
2.1	Operazioni peritali	5
2.2	Controlli preliminari	5
3	Individuazione dei beni pignorati	6
3.1	Dati catastali	6
3.2	Accessi	6
3.3	Confini.....	6
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	7
4	Descrizione Analitica	7
4.1	Tipologia del bene	8
4.2	Altezza interna utile.....	8
4.3	Composizione interna	8
4.4	Caratteristiche strutturali	8
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	8
4.6	Impianti.....	9
5	Consistenza	9
6	Stato di possesso	11
7	Vincoli ed oneri giuridici	11
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni.....	11
7.2	Atti di asservimento urbanistico	11
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	11
7.4	Altre limitazioni d'uso	12
7.5	Iscrizioni	12
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	12
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	12
7.8	Oneri per difformità catastali	12
8	Spese condominiali.....	12
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	12
8.2	Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente.....	12
8.3	Spese condominiali scadute.....	12
9	Precedenti proprietari nel ventennio	13
9.1	Attuali proprietari.....	13
9.2	Precedenti proprietari	13
10	Pratiche edilizie.....	13
10.1	Regolarità urbanistica	14
10.2	Regolarità catastale.....	14
11	Dotazioni condominiali	14
12	Stima dei beni	15
12.1	Criteri di stima.....	15
12.2	Determinazione del valore del prodotto finito (Vm)	16
12.2.1	Fonti di informazione	16
12.2.2	Calcolo del valore del prodotto finito	17
12.3	Determinazione dei costi di completamento	17
12.3.1	Collaudo strutturale	18
12.3.2	Oneri tecnici e amministrativi	18
12.3.3	Oneri finanziari.....	18
12.3.4	Utile del promotore.....	19
12.4	Stima del valore a base d'asta	19
12.5	Divisione in lotti	20
13	ELENCO ALLEGATI	20
14	DEPOSITO	20

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il bene pignorato e oggetto di stima è un **appezzamento di terreno** destinato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Casarile a Zona B1 ambiti **dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili** sul quale è iniziata e **non ancora conclusa l'edificazione di un corpo di fabbrica di due piani fuori terra e piano interrato** ove è prevista la realizzazione di tre unità immobiliari della tipologia trilocale con annesso box e cantine.

Il bene è localizzato nel Comune di **CASARILE (MI)** ed è situato al termine della pubblica **Via Galileo Galilei**.

La Vendita è relativa alla quota alla piena proprietà.

Il bene è di **piena proprietà dell'odierno esecutato** XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) Via XXX codice fiscale Partita IVA ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. XXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Dottoressa Susi CAVIGIOLI del 17.04.2014 Rep. 12019 e Racc. 6032 registrato in Pavia il 12.05.2014 al n. 1963 per acquisto fatto dal Sig. XXXXX XXXXX nato a XXXX (XX) il giorno xx.xx.xxxxx codice fiscale XXXXXXXXXX.

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 08.04.2026 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

ISCRIZIONE del 16/04/2018

Registro Particolare 1082 Registro Generale 6332

Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO

Repertorio 49364/26403 del 13/04/2018

A favore Intesa Sanpaolo cf.00799960158

Contro odierno esecutato

Capitale **€ 1.300.000,00**

Totale **€ 650.000,00**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/06/2025

Registro Particolare 7367 Registro Generale 10706

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 4044 del 14/05/2025

A favore

Contro odierno esecutato

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 23.10.2025 l'immobile si presentava come un cantiere abbandonato. Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone.

Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.

LOTTO n.1 : costituito da appezzamento di terreno destinato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Casarile a **Zona B1 ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili** situato al termine della pubblica Via Galileo Galilei a fondo cieco **sul quale è iniziata e non ancora conclusa l'edificazione di**

un corpo di fabbrica di due piani fuori terra e piano interrato ove è prevista la realizzazione di tre unità immobiliari della tipologia trilocale con annesso box e cantine.

Quanto sopra è identificato al Catasto Terreni come Foglio: **3** Particella: **613**.

Valore base d'Asta : € 131.000,00 (centotrentumila, 00 euro)

Si specifica che ai fini della valorizzazione del lotto di terreno è stato utilizzato il **metodo del valore di trasformazione**, ritenuto il più appropriato in considerazione della particolare natura del bene, consistente in un fabbricato in corso di costruzione allo stato di grezzo avanzato.

È stato quindi applicato un decremento del – 15 % **così come indicato dall'ufficio per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.**

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 24.06.2025 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione **dell'incarico in data 27.06.2025.**

In data 22.09.2025 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 22.09.2025 ho effettuato accesso presso il notaio Susi CAVIGIOLI per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 23.10.2025 **ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.**

In data 24.10.2025 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi ottenendoli solo in data 11.12.2025.

Ho quindi eseguito ulteriori indagini e ricerche per identificare i tecnici coinvolti nella presentazione delle pratiche edilizie e strutturali relative alla costruzione del corpo di fabbrica che si erge sul terreno oggetto di stima.

Non riuscendo a rispettare i termini assegnati dal Giudice per il deposito della relazione, in data 11.12.2025 ho depositato istanza di proroga con contestuale richiesta di rinvio **dell'udienza.**

In data 12.01.2026 ho eseguito un ulteriore accesso presso il Comune di Casarile per richiedere il certificato di destinazione urbanistica del terreno ottenendo solo in data 09.04.2026.

In data 03.03.2026 **il Giudice ha concesso un'ulteriore proroga per il deposito della relazione rinviando all'udienza del 13.04.2026.**

In data 07.04.2026 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 09.02.2026 ho depositato **l'elaborato** peritale.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato agli atti il Certificato Notarile redatto in data 04.06.2025 dal Dott. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia (PG) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 08.04.2026.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato non risulta iscritto nessuno oltre al Creditore Procedente, risulta invece **intervenuto in data 09.03.2026** il Creditore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE codice fiscale 13756881002 **per la somma di € 2.358,23** per imposte diverse, compresi gli accessori di legge.

Il Creditore Procedente agisce sulla base **dell'atto di pignoramento** trascritto presso la conservatoria di Pavia in data 09.06.2025 e rubricato al Reg. Gen. 10706 e Reg. Part. 7367. **Nell'atto di pignoramento è indicato che il creditore procedente agisce per la somma di € 601.084,91 oltre spese.**

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto all'esecutato.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Dall'esame degli atti rilevo che è stata compiuta notifica del pignoramento in data 14.05.2025 al Sig. XXXXX XXXXX ed alla Sig.ra XXXXX XXXXX in qualità di Amministratori e Legali rappresentanti della società XXXXXXXXXX

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di [REDACTED] contro l'odierna esecutata società per l'importo di € 601.084,91 oltre spese e interessi sul bene pignorato.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 03.06.2025

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito da un terreno identificato al Catasto Terreni come segue:

TERRENO

Comune di CASARILE (Codice:B938)
Provincia di MILANO
Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 613
Qualità Semin Irrig. Classe 1
Superficie 07 are e 10 ca.
Sito in : Via G. Galilei

Presso il NECU l'immobile risulta intestato a XXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) codice fiscale XXXXXXXXXX.

3.2 Accessi

L'accesso si pratica dalla particella 575 di proprietà del Comune di Casarile costituente prolungamento della pubblica via Galileo Galilei.

3.3 Confini

I confini sono precisamente indicati nel rogito Notaio Susi CAVIGIOLI del 17.04.2014 Rep. 12019 Racc. 6032 e precisamente:

- Nord : proprietà di terzi alla particella 612;

- Est : dapprima proprieta' di terzi alla particella 312 a muro di recinzione lasciato, indi particella 575 di proprieta' del Comune di Casarile, costituente prolungamento della pubblica Via Galileo Galilei;
- Sud : particella 575 di proprieta' del Comune di Casarile, costituente prolungamento della pubblica Via Galileo Galilei, proprieta' di terzi alla particella 576 a mezzeria di recinzione comune in asse alla Via Galileo Galilei;
- Ovest : muretto di sostegno compreso in fregio alla particella 479 di proprieta' comunale (verde pubblico a lato della pista ciclabile della Via Giacomo Puccini)

L'atto di provenienza nonché l'estratto di mappa viene allegato al presente elaborato.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Paragrafo non applicabile

4 DESCRIZIONE ANALITICA

Trattasi di un **appezzamento di terreno** destinato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Casarile a come **Zona B1 ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale** e funzioni compatibili, situato al termine della pubblica Via Galileo Galilei a fondo cieco.

Sul citato appezzamento di terreno **è iniziata e non ancora conclusa** l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica con destinazione esclusivamente residenziale completato da locali accessori quali boxes, cantine e sottotetti.

Nello specifico l'intervento edilizio avviato prevedeva lo sviluppo di un edificio composto da due piani fuori terra ed uno semi-interrato, suddivisi in n.3 appartamenti di tipologia tri-locale con doppi servizi e zona giorno open con cucina abitabile.

Secondo quanto descritto nella relazione del progettista l'intervento, le tre unità immobiliari hanno caratteristiche simili e sono tutte dotate sia di cantina e di autorimessa. Le unità immobiliari hanno una zona comune costituita da un vano scale. Nella relazione è altresì specificato che il piano sotto-tetto, al quale posso accedere solo gli appartamenti B e C è un locale senza permanenza di persone e pertanto la sua altezza media non supera i 2.4 [m]. **L'accesso a tali locali avviene solo** attraverso i citati appartamenti. Riporto di seguito un render estratto dalla relazione dell'intervento.



Il comune di Casarile è un comune di circa 4.000 abitanti, situato nella città di Metropolitana di Milano in provincia di Pavia. Il terreno è in prossimità del centro abitato ed a poca distanza sono presenti esercizi commerciali, servizi ed una scuola.

4.1 Tipologia del bene

Trattasi di terreno sul quale è stata iniziata e non ancora terminata **l'edificazione di un corpo di fabbrica all'interno del quale è prevista la realizzazione di tre unità immobiliari, cantine ed autorimessa.**

4.2 Altezza interna utile

Non applicabile

4.3 Composizione interna

Non applicabile

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio in corso di realizzazione è in cemento armato con tamponatura in laterizi.

Dalla disamina della documentazione edilizia reperita presso il Comune di Casarile nonché a seguito delle ulteriori indagini svolte dallo scrivente, posso riferire che le opere in cemento armato sono terminate indicativamente nel marzo 2019 (informazioni riferite dalla DL Strutturale) e che successivamente il direttore dei lavori strutturale (ing. Roberto SALA) ha più volte sollecitato la proprietà ([REDACTED] odierna esecutata) nonché la società di costruzioni [REDACTED] a fornire i risultati delle prove dei blocchetti di **calcestruzzo nonché dei ferri d'armatura** ma tuttavia non ha mai ottenuto riscontro.

Alla luce di quanto sopra ovvero, in assenza delle relative prove, la direzione lavori strutturale e quindi il collaudatore nominato (ing. Carlo Alberto ANIASSI) non ha **proceduto al collaudo dell'opera** che pertanto **è da ritenere non collaudata.**

Successivamente la direzione lavori strutturali ha comunicato in data 18.07.2020 le proprie dimissioni.

Dalle informazioni assunte dai tecnici intervenuti risulterebbe che in data 13.12.2018 la DL strutturale ing. Roberto SALA ha **formulato alla società** [REDACTED] **la richiesta di prove sui provini tratti in cantiere** ma che non abbia mai ricevuto riscontro.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

L'edificio in corso di realizzazione è al grezzo con pareti esterne intonacate, tetto a falde realizzato in legno e rivestimento in coppi.

All'interno dell'edificio sono state realizzati i massetti e le scale di collegamento interne che sono ancora al grezzo. Risultano assenti gli infissi.

L'immobile si presenta come un cantiere abbandonato ed il piano semi-interrato si presenta parzialmente allagato.

Per ogni ulteriore dettaglio rimando alla dettagliata relazione fotografica allegata alla relazione.

4.6 Impianti

Elettrico : assente, predisposto con corrugati e cassette di derivazione al grezzo.

Idrico : assente, predisposto passaggi tubazioni al grezzo.

Riscaldamento: assente, risulta predisposto riscaldamento a pavimento.

Per ogni ulteriore dettaglio rimando alla dettagliata relazione fotografica allegata alla relazione.

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza **dell'immobile in corso di costruzione** è stata considerata la dimensione dichiarata nelle tavole progettuali in atti del comune.

La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la **"superficie commerciale"**.

Vani principali e accessori diretti: la superficie dei vani principali e accessori diretti è stata considerata nella misura netta interna.

Pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, lastrici solari): la superficie è omogeneizzata applicando i seguenti coefficienti: nella misura del 30% della superficie fino a mq 25 qualora comunicanti con i vani principali; nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25 qualora comunicanti. Qualora non comunicanti: nella misura del 15% della superficie fino a mq 25 e del 5% per la quota eccedente.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio (box, cantine, sottotetti): La superficie è stata omogeneizzata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; nella misura del 25% qualora non comunicanti.

Il progetto depositato in atti prevede la formazione di n.3 distinte unità immobiliari e precisamente:

Unità immobiliare A — Piano Terra

L'unità A, così come prevista a progetto, è collocata al piano terra, porzione sud del fabbricato, ed è composta da soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno principale, bagno secondario e ripostiglio. Le pertinenze sono costituite dal box auto (mq 38,8) e dalla cantina (mq 64,6) al piano interrato, entrambi direttamente comunicanti con l'alloggio tramite scala interna privata.

Descrizione	Mq	Comunicante	Coeff.	Mq ragguagliati
Abitazione (sup. netta)	92,0	—	100%	92,0
Box auto	38,8	Sì	50%	19,4
Cantina	64,6	Sì	50%	32,3
TOTALE UNITÀ A				143,7

Unità immobiliare B — Piano Terra + Sottotetto

L'unità B, così come prevista a progetto, è collocata al piano terra, porzione nord del fabbricato, ed è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno. L'unità dispone di un sottotetto non abitabile (s.p.p. mq 46,8) accessibile tramite scala interna privata, con annesso lastrico solare esclusivo (mq 26,0) comunicante. Il balcone al piano terra (mq 11,9) è direttamente comunicante con il soggiorno. Le pertinenze al piano interrato, non comunicanti (accessibili tramite scala condominiale), sono costituite dal box auto (mq 37,0) e dalla cantina (mq 18,6).

Calcolo coefficiente balconi/terrazzi comunicanti: la superficie complessiva dei balconi e terrazzi comunicanti dell'unità B ammonta a mq 37,9 (balcone mq 11,9 + lastrico solare mq 26,0). Applicando i coefficienti previsti: primi 25,0 mq al 30% = mq 7,5; eccedenza di mq 12,9 al 10% = mq 1,3. Totale ragguagliato: mq 8,8.

Descrizione	Mq	Comunicante	Coeff.	Mq ragguagliati
Abitazione (sup. netta)	77,0	—	100%	77,0
Balconi e terrazzi comunicanti	37,9	Sì	30/10%	8,8
Sottotetto non abitabile	46,8	Sì	50%	23,4
Box auto	37,0	No	25%	9,3
Cantina	18,6	No	25%	4,7
TOTALE UNITÀ B				123,2

Unità immobiliare C — Piano Primo + Sottotetto

L'unità C, così come prevista a progetto, è collocata al piano primo ed è composta da un ampio soggiorno con zona cottura caratterizzato da soffitto a tutta altezza (HM 4,70 m) con contravi a vista, due camere da letto, bagno principale, bagno secondario, disimpegno e ripostiglio. L'unità dispone di un sottotetto non abitabile (s.p.p. mq 38,0, con HM < 2,40 m) accessibile tramite scala interna privata. Le pertinenze al piano interrato, non comunicanti (accessibili tramite scala condominiale), sono costituite dal box auto (mq 40,0) e dalla cantina (mq 28,6). Tutti i balconi e terrazzi sono direttamente comunicanti con i vani principali.

Calcolo coefficiente balconi/terrazzi comunicanti: la superficie complessiva dei balconi e terrazzi comunicanti dell'unità C ammonta a mq 62,8 (balcone mq 20,1 + terrazzo pergolato mq 18,5 + balcone laterale mq 16,5 + balcone sottotetto mq 7,7). Applicando i coefficienti previsti: primi 25,0 mq al 30% = mq 7,5; eccedenza di mq 37,8 al 10% = mq 3,8. Totale ragguagliato: mq 11,3.

Descrizione	Mq	Comunicante	Coeff.	Mq ragguagliati
Abitazione (sup. netta)	85,5	—	100%	85,5
Balconi e terrazzi comunicanti	62,8	Sì	30/10%	11,3
Sottotetto non abitabile	38,0	Sì	50%	19,0
Box auto	40,0	No	25%	10,0
Cantina	28,6	No	25%	7,2
TOTALE UNITÀ C				133,0

Riepilogo delle consistenze desunte dallo stato di progetto

Unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Superficie commerciale (mq)
Unità A — Piano Terra	195,4	143,7
Unità B — Piano Terra + Sottotetto	217,3	123,2
Unità C — Piano Primo + Sottotetto	254,9	133,0
TOTALE COMPENDIO	667,6	399,9

6 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 23.10.2025 l'immobile si presentava come un cantiere abbandonato. Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 08.04.2026 risulta:

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 13/05/2014
Registro Particolare 4445 Registro Generale 6113
Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI
Repertorio 12019/6032 del 17/04/2014
(titolo di provenienza allegato alla presente relazione)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

ISCRIZIONE del 16/04/2018
Registro Particolare 1082 Registro Generale 6332
Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO
Repertorio 49364/26403 del 13/04/2018
A favore Intesa Sanpaolo cf.00799960158
Contro odierno esecutato
Capitale € 1.300.000,00
Totale € 650.000,00

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non applicabile.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non applicabile.

7.5 Iscrizioni

Non applicabile.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 08.04.2026 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/06/2025
Registro Particolare 7367 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA
Repertorio 4044 del 14/05/2025
A favore [REDACTED]
Contro odierno esecutato

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Non applicabile.

7.8 Oneri per difformità catastali

Non applicabile.

8 SPESE CONDOMINIALI

Non applicabile.

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non applicabile.

8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente

Non applicabile.

8.3 Spese condominiali scadute

Non applicabile.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

L'immobile è di piena proprietà **dell'odierno esecutato** XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) Via XXX codice fiscale Partita IVA ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. XXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Dottoressa Susi Cavigioli del 17.04.2014 Rep. 12019 e Racc. 6032 registrato in Pavia il 12.05.2014 al n. 1963 per acquisto fatto dal Sig. XXXXX XXXXX nato a XXXX (XX) il giorno xx.xx.xxxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

Il citato atto d'acquisto viene allegato al presente elaborato.

9.2 Precedenti proprietari

Il Sig. XXXX XXXX era proprietario, unitamente a maggior corpo, per acquisto effettuato con scrittura privata autenticata nelle firme in data 2 marzo 1988 n. 85459 di rep. Notaio Riccardo Todeschini di Milano, registrata a Milano Atti Privati il 18 marzo 1988 al n. 7936 serie 2V e trascritta a Pavia il 31 marzo 1988 ai nn. 3328/2375.

10 PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'accesso eseguito presso il Comune di Casarile ho potuto prendere visione ed estrarre i seguenti titoli edilizi:

- Pratica Edilizia **DIA** (Nuova Costruzione) **n.11-2016 prot.1815** del 07.03.2016 relativa alla Nuova Costruzione (art.27 – lett. e LR 12/05) di un corpo di fabbrica di n.2 piani fuori terra e piano semi-interrato destinata alla formazione di tre distinte unità immobiliari trilocale con relative autorimesse e pertinenze.
All'interno della pratica che mi ha trasmesso il comune ho riscontrato la presenza di
 - o Autodeterminazione Oneri Concessori
 - o 27.07.2018 : deposito elaborati cemento armato da DL Strutture Ing. **Roberto SALA, unitamente al deposito "comunicazione di deposito sismico"** e relativi allegati. Nomina Collaudatore, Relazione sulle Opere di Fondazione, Relazione Geologica
 - o 03.05.2019 : richiesta di proroga termine fine lavori da parte della proprietà
 - o 09.05.2019 : riscontro e concessione da parte del Comune della proroga di termine fine lavori al 04.05.2020
 - o 16.11.2023 : comunicazione del comune cantiere abbandonato
- Pratica Edilia **SCIA** n.9-2018 (Variante alla dia 11/2016 **prot.1815 del 07.03.2016**) relativa al medesimo intervento. Tale variante è attinente a una nuova quota di livello altimetrico e modifica schema progettuale acque nere e meteoriche. Nella relazione tecnica illustrativa viene spiegato che il corpo di fabbrica **ha subito un innalzamento di 35 [cm] rispetto all'originario progetto** in quanto durante le opere di scavo e sbancamento del lotto si è riscontrata la presenza di acqua molto prossima alla quota di scavo originale.

Non è presente in atti del comune altra documentazione.

10.1 Regolarità urbanistica

Come ho già argomentato e descritto nei paragrafi precedenti, lo stato accertato nel corso del sopralluogo che ho eseguito in data 23.10.2025 è un cantiere abbandonato ove è sono già state realizzate le opere in cemento armato (che tuttavia non sono collaudate), il tetto e le tamponature.

Il titolo edilizio originario (DIA n.11-2016) e la relativa SCIA in variante (SCIA 9-2018) già prorogate fino al 04.05.2020 sono scadute da tempo senza che i lavori fossero terminati.

Sarà quindi necessario ri-presentare un nuovo titolo edilizio per completare le opere.

10.2 Regolarità catastale

Paragrafo non applicabile in quanto l'opera in corso di costruzione non è completata e quindi accatastata.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile

12 STIMA DEI BENI

12.1 Criteri di stima

La stima del compendio immobiliare oggetto di pignoramento viene condotta applicando il **metodo del valore di trasformazione**, ritenuto il più appropriato in considerazione della particolare natura del bene, consistente in un fabbricato in corso di costruzione allo stato di grezzo avanzato.

Tale metodologia estimativa consiste nel determinare il valore di mercato del bene nella sua configurazione attuale (grezzo avanzato) partendo dal valore che lo stesso avrebbe se fosse completato (prodotto finito), e sottraendo da questo tutti i costi necessari per portare a termine l'opera, comprensivi di oneri tecnici, finanziari e dell'utile imprenditoriale del promotore.

La formula sintetica del valore di trasformazione è la seguente:

$$Vt = Vm - (Cc + Ot + Of + Up)$$

Dove:

Vt = valore di trasformazione (valore attuale del bene al grezzo)

Vm = valore di mercato del prodotto finito

Cc = costi di completamento delle opere edili e impiantistiche

Ot = oneri tecnici e amministrativi

Of = oneri finanziari

Up = utile del promotore

Il metodo del valore di trasformazione è stato preferito rispetto ad altri approcci estimativi (comparazione diretta, costo di ricostruzione deprezzato) in quanto il bene, nella sua configurazione attuale, non è direttamente confrontabile con compravendite di immobili finiti, né il suo valore può essere utilmente ricavato dal solo costo di riproduzione delle opere già realizzate, posto che il valore di un immobile incompiuto risiede essenzialmente nella possibilità di completamento e nella redditività attesa del prodotto finito.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio oggetto di stima è costituito da un terreno della superficie catastale di 07 are e 10 centiare, sito nel Comune di Casarile (MI), zona B1 – Intero Centro Urbano, **fascia Centrale, sul quale l'odierno esecutato ha intrapreso l'edificazione di un corpo di fabbrica composto da:**

Piano seminterrato: n. 3 box auto (mq 38,8 + mq 37,0 + mq 40,0), n. 3 cantine (mq 64,6 + mq 18,6 + mq 28,6), locale CT, locale RSU, corselli a cielo aperto e rampe di accesso;

Piano terra: n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale (Unità A e Unità B);

Piano primo: n. 1 unità immobiliare ad uso residenziale (Unità C);

Piano sottotetto: locali sottotetto non abitabili pertinenziali alle Unità B e C, lastrico solare esclusivo dell'Unità B.

L'immobile si presenta allo stato di grezzo avanzato. Le opere strutturali in cemento armato e le tamponature esterne risultano completate, così come la copertura con struttura portante in legno lamellare. All'interno sono presenti il massetto a pavimento, le murature divisorie in laterizio, le predisposizioni impiantistiche (corrugati per impianto elettrico e tubazioni per impianto idrico-sanitario e di riscaldamento a pavimento). Risultano assenti i serramenti esterni, gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, gli impianti completi, le finiture e le opere di completamento esterno.

Il cantiere è fermo da diversi anni e l'immobile versa in stato di completo abbandono, con presenza diffusa di atti vandalici (graffiti) sia all'interno che all'esterno del fabbricato.

Si rileva inoltre che le opere in cemento armato, completate a marzo 2019, non sono state collaudate in quanto il laboratorio prove non ha consegnato i certificati delle prove sui materiali. Sarà pertanto necessario procedere a indagini in situ (carotaggi, prove sclerometriche, prove di estrazione) ai fini del collaudo strutturale.

Il Permesso di Costruire originario è scaduto per decorrenza dei termini, come confermato dal Comune di Casarile. Sarà pertanto necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia per il completamento dell'opera. Gli oneri di urbanizzazione risultano già versati e tutta la documentazione progettuale risulta regolarmente depositata.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di tre unità immobiliari con destinazione esclusivamente residenziale, composte da trilocali con box, cantina e sottotetto, con finiture di pregio e classificazione energetica elevata (classe A), con impianto di riscaldamento a pavimento radiante.

12.2 Determinazione del valore del prodotto finito (Vm)

12.2.1 Fonti di informazione

Per la determinazione del prodotto finito (Vm) le fonti di informazioni sono state le seguenti:

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Per quanto attiene alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relative al Comune di Casarile (MI), zona B1 – Intero Centro Urbano, fascia Centrale, II semestre 2025.

Le quotazioni OMI per la tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "Ottimo" indicano un intervallo di valori compreso tra € 1.600/mq e € 1.900/mq, riferiti alla superficie lorda.

Il valore unitario adottato per la stima del prodotto finito è pari a **€ 1.900,00/mq**, corrispondente al limite superiore del range OMI per la categoria "Abitazioni civili – Ottimo".

Il posizionamento al valore massimo del range è giustificato dalle seguenti considerazioni:

- a) trattasi di immobile di nuova costruzione, che una volta completato non presenterà alcuna vetustà;
- b) il progetto prevede finiture di pregio;
- c) la classificazione energetica prevista è in classe A, con impianto di riscaldamento a pavimento radiante, il che conferisce un significativo valore aggiunto sia in termini di comfort abitativo che di risparmio energetico;
- d) le unità dispongono di pertinenze ampie e funzionali (box, cantine, sottotetti, terrazzi).

12.2.2 Calcolo del valore del prodotto finito

Unità	Sup. comm. (mq)	€/mq	Valore (€)
Unità A	143,7	1.900,00	273.030,00
Unità B	123,2	1.900,00	234.080,00
Unità C	133,0	1.900,00	252.700,00
TOTALE Vm	399,9		759.810,00

12.3 Determinazione dei costi di completamento

Non essendo disponibile un computo metrico estimativo delle opere da completare, i costi di completamento sono stati determinati parametricamente, sulla base dei prezzi correnti di mercato per interventi analoghi nell'area della città metropolitana di Milano.

Le lavorazioni necessarie per portare il fabbricato a completamento comprendono: intonaci interni ed esterni con cappotto termico, serramenti esterni ad alte prestazioni energetiche, pavimenti e rivestimenti di pregio, porte interne, completamento dell'impianto elettrico, completamento dell'impianto idrico-sanitario con rubinetteria di pregio, completamento dell'impianto di riscaldamento a pavimento radiante con pompa di calore, eventuale ventilazione meccanica controllata (VMC), eventuale impianto fotovoltaico, tinteggiature e finiture, scale interne di finitura, opere esterne.

Categoria di lavori	Mq	€/mq		Importo (€)
Appartamenti (classe A, finiture pregiate)	254,5	1.100,00		279.950,00
Sottotetti non abitabili (finitura base)	84,8	400,00		33.920,00
Box auto	115,8	180,00		20.844,00
Cantine	111,8	130,00		14.534,00

Balconi, terrazzi, lastrico solare	112,6	100,00		11.260,00
Sistemazione esterna lotto	a corpo			30.000,00
Completamento allacciamenti reti	a corpo			15.000,00
Bonifica graffiti e pulizia cantiere	a corpo			5.000,00
SUBTOTALE OPERE EDILI E IMPIANTISTICHE				410.508,00

12.3.1 Collaudo strutturale

Come già evidenziato, le opere in cemento armato non sono state collaudate. In via cautelativa, si è stimato il costo per l'esecuzione di indagini in situ comprensive di carotaggi, prove sclerometriche, prove di estrazione (pull-out), eventuale metodo combinato SonReb, nonché l'onorario del collaudatore.

Descrizione	Importo (€)
Indagini in situ (carotaggi, sclerometria, pull-out, SonReb)	10.000,00
Onorario collaudatore statico	8.000,00
SUBTOTALE COLLAUDO STRUTTURALE	18.000,00

12.3.2 Oneri tecnici e amministrativi

Descrizione	Importo (€)
Nuova pratica edilizia (onorario progettista)	12.000,00
Direzione lavori e coordinamento sicurezza	25.000,00
Accatastamento (3 unità + pertinenze)	5.000,00
Attestati di Prestazione Energetica (APE x 3)	1.500,00
Diritti di segreteria e oneri comunali residui	5.000,00
SUBTOTALE ONERI TECNICI E AMMINISTRATIVI	48.500,00

12.3.3 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono stati calcolati in ragione del costo del denaro applicato al capitale medio impegnato per la durata stimata dei lavori di completamento. Si è assunto un tasso di interesse del 5% annuo e una durata dei lavori pari a 15 mesi (1,25 anni).

- **Capitale complessivo da impiegare:** € 410.508,00 + € 18.000,00 + € 48.500,00 = € 477.008,00
- **Capitale medio impegnato:** € 477.008,00 / 2 = € 238.504,00
- **Oneri finanziari:** € 238.504,00 × 5% × 1,25 = € 14.907,00 (arrotondato a € 14.900,00)

12.3.4 Utile del promotore

L'utile del promotore rappresenta il margine di rischio imprenditoriale che un operatore del mercato richiederebbe per intraprendere l'operazione di completamento e successiva vendita delle unità immobiliari. Si è adottata un'aliquota del 15% del valore del prodotto finito, ritenuta congrua in considerazione del livello di rischio dell'operazione, che risulta superiore alla media per i seguenti fattori:

- a) necessità di ottenere un nuovo titolo abilitativo edilizio;
- b) necessità di procedere al collaudo strutturale con indagini in situ, il cui esito non è garantito a priori;
- c) stato di prolungato abbandono del cantiere con presenza di atti vandalici;
- d) acquisto in sede di esecuzione immobiliare, che comporta incertezze e tempistiche più lunghe.

Utile del promotore: € 759.810,00 × 15% = € 113.972,00

12.4 Stima del valore a base d'asta

Sulla base di quanto esposto nei paragrafi precedenti, il valore di trasformazione del compendio immobiliare viene determinato come segue:

Voce	Importo (€)
A — Valore del prodotto finito (Vm)	759.810,00
B1 — Costi opere edili e impiantistiche	- 410.508,00
B2 — Collaudo strutturale	- 18.000,00
B3 — Oneri tecnici e amministrativi	- 48.500,00
B4 — Oneri finanziari	- 14.900,00
B5 — Utile del promotore (15%)	- 113.972,00
VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt = Vm - B)	153.930,00

Il valore di trasformazione del compendio immobiliare, comprensivo del terreno e del fabbricato in corso di costruzione con tutte le relative pertinenze, è pertanto determinato in **€ 153.930,00 (euro centocinquantatremilanovecentotrenta/00)**.

Complessivamente, applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio ottengo il seguente prospetto:

Terreno (valutazione al costo di trasformazione) :	€ 153.930,00
Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio :	€ 23.089,50
Quota di 100% :	€ 130.840,50
Arrotondato a :	€ 131.000,00

12.5 Divisione in lotti

Il bene non è suddivisibile in lotti posto che gli interventi di costruzione devono essere eseguiti in modo unitario. Visto quanto sopra viene proposto un unico lotto di vendita come di seguito indicato.

LOTTO n.1 : costituito da appezzamento di terreno destinato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Casarile a **Zona B1 ambiti dell'edificato** prevalentemente residenziale e funzioni compatibili, situato al termine della pubblica Via Galileo Galilei a fondo cieco **sul quale è iniziata e non ancora conclusa l'edificazione di** un corpo di fabbrica di due piani fuori terra e piano interrato ove è prevista la realizzazione di tre unità immobiliari della tipologia trilocale con annesso box e cantine.

Quanto sopra è identificato al Catasto Terreni come Foglio: **3** Particella: **613**.

Valore base d'Asta : € 131.000,00 (centotrentumila, 00 euro)

13 ELENCO ALLEGATI

- 001__ Perizia in formato privacy
- 002__ Documentazione Catastale (estratto di mappa, visure storiche)
- 003__ Atto di provenienza
- 004__ Documentazione Fotografica
- 005__ Ispezioni ipotecarie Ulteriori
- 006__ Certificato notarile ex art. 567 cpc
- 007__ Atti da Comune (pratica DIA prot.1815 del 07.03.2016)
- 008__ Atti da Comune (SCIA 9-2018 del 21.02.2018)
- 008__ Nota di Trascrizione Pignoramento
- 009__ Certificato di Destinazione Urbanistica

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 09.04.2026

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(documento firmato digitalmente)

