

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 201/2021 R.G.E.

**BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP.**

(Avv. Stefano Maggi)

- creditrice procedente -

CONTRO



- debitore esecutato -

Immobile residenziale sito in Binasco (MI), Via Giuseppe Mazzini, 7

LOTTO 1

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Claris Appiani

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Tecnico Incaricato:
Arch. Federico Davide
27029 Vigevano (PV)
Tel/fax: +39 0381 8321 85
Mobile: +39 393 8336 85
Pec: federico.effestudio@pec.it

Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	3
4. STATO DI POSSESSO.....	4
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	6
8. PRATICHE EDILIZIE	7
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	7
10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:.....	8
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	8
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
12.1 Criteri di stima	10
12.2 Fonti di informazione.....	10
12.3 Valutazione delle superfici	10
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima	10
12.5 Prezzo base d'asta	11
ALLEGATI.....	12
RILIEVO FOTOGRAFICO	13
VALORI OMI	15
ESTRATTO PGT E NTA	16
VISURE CATASTALI.....	18
PLANIMETRIE CATASTALI.....	22
ESTRATTO DI MAPPA	23
ACCESSO AGLI ATTI.....	24



PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 28/08/2024.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il debitore esecutato nella persona del [REDACTED], ha effettuato l'accesso alle unità immobiliari oggetto di stima in data 21/09/2024.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Pavia, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Binasco (MI) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI BINASCO (MI) Lotto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà intestata a [REDACTED] sita nel Comune di Binasco (MI), in Via Giuseppe Mazzini n.7.

La proprietà è costituita da un appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, internamente così composto:

- Ingresso, soggiorno-pranzo con cucina a vista, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, due camere da letto e due balconi.
- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a: **mq 75,80**
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a: **mq 62,25**
- La superficie lorda complessiva dei balconi è pari a: **mq 6,85**

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Binasco (MI), foglio 4 particella 377 sub 1, piano T – Via Giuseppe Mazzini n. 7, cat. A/7, cl. 1, consistenza: vani 5 - superficie mq 78, R.C. € 335,70.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particella 702.
- ad est: particella 702.
- a sud: particella 702.
- ad ovest: particella 702.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da una porzione di villa bifamiliare indipendente costituita da appartamento sito al piano terra, con accesso indipendente da corte comune (catastalmente censita al sub 702), internamente così composta:

- Ingresso, soggiorno-pranzo con cucina a vista, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, due camere da letto oltre a due balconi.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in buone condizioni di manutenzione generale.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Binasco è un comune situato nella regione Lombardia, in posizione strategica tra le città di Milano e Pavia. La sua collocazione geografica ha contribuito in modo significativo alla storia del paese, essendo un punto di intersezione tra i feudi di queste due città. Binasco si trova a circa 20 km a sud di Milano e a 15 km a nord di Pavia, lungo la Strada Statale 35 dei Giovi, un importante asse viario che collega queste due città. La sua vicinanza a questi centri urbani ha reso il comune un crocevia di traffici, conflitti e scambi economici nel corso dei secoli.

Il castello di Binasco, costruito in stile gotico, rappresenta uno dei principali monumenti storici del paese. Sede di varie signorie, tra cui quella austro-spagnola e dei Visconti, il castello fu testimone di eventi significativi. In particolare, ospitò Beatrice di Lascaris, contessa di Tenda, che vi fu assassinata nel 1418 dal duca Filippo Maria Visconti. Questo episodio riflette le complesse dinamiche di potere che coinvolsero Binasco durante il periodo visconteo.

La chiesa principale di Binasco, costruita nel 1783 su progetto [REDACTED] un altro importante punto di riferimento. L'edificio presenta una navata unica con altari laterali e ospita reliquie della [REDACTED] a del paese. Accanto alla chiesa si erge il campanile alto 35 metri, che contiene un concerto di cinque campane, alcune delle quali risalenti al XIX secolo.

Binasco è ben collegato ai principali assi viari lombardi. Il casello autostradale più vicino è quello di **Binasco sull'autostrada A7** (Milano-Genova), che dista circa **2 km dal centro del paese**. Questo casello consente un rapido accesso sia verso Milano che verso il sud della regione, in direzione di Pavia e Genova.

- **Distanza da Milano:** circa 20 km
- **Distanza da Pavia:** circa 15 km
- **Caselli autostradali:** Binasco (A7 Milano-Genova), che dista circa 2 km dal centro abitato.

Inoltre, Binasco è attraversato dalla Strada Statale 35, un'importante arteria che collega Milano e Pavia, facilitando il flusso di traffico sia per il trasporto commerciale che per i residenti. La

vicinanza all'autostrada A7 ha reso Binasco un punto di passaggio strategico per chi viaggia da e verso la Lombardia meridionale, e la sua posizione tra Milano e Pavia continua a renderlo un'area di interesse economico e logistico.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava OCCUPATO dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 12/09/2019 ai nn.15483/2828 emesso dal Tribunale di PAVIA il 11/03/2014 per EURO 220.000,00 a garanzia di EURO 131.417,74

- contro [REDACTED]
- a favore di INTESA SANPOAOLO SPA con sede in TORINO C.F. 00799960158 per i diritti di proprietà per la quota pari ad 1/1 gravanti sull'immobile in oggetto.

5.2.2 Trascrizioni:

Verbale Di Pignoramento Immobili mediante atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario Unep Presso il Tribunale Di Pavia in data 03 Maggio 2021 repertorio n. 1826 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 28 Maggio 2021 al numero generale 10487 e particolare 7175

- a favore di INTESA SANPOAOLO SPA con sede in TORINO C.F. 00799960158,
- a carico di [REDACTED] per i diritti di proprietà per la quota pari ad 1/1 gravanti sull'immobile in oggetto

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Binasco, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'edificio risulta inserito all'interno dell'ambito delle Zone residenziali esistenti e di completamento – Zona B1, il tutto regolamentato dall'art.32 delle Norme del Piano delle Regole (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Binasco a mezzo PEC in data 10/09/2024, protocollata al N. 0009480/2024, l'ufficio tecnico ha recuperato i seguenti titoli autorizzativi:

- **Permesso di Costruzione n.339/1962** del 05/12/1962 per lavori di costruzione di una casa economica
- **Autorizzazione di Abitabilità** prot. n.339/62 del 30/08/1963
- **Concessione edilizia in sanatoria n.120/85** del 30/04/1986 per la costruzione di un fabbricato ad uso ripostiglio
- **Comunicazione opere interne n.2327** del 29/03/1988 per opere di demolizione e costruzione di tavolati interni
- **DIA n.96/96** del 10/05/1996 per opere di sostituzione di recinzione e rifacimento pavimentazione
- **Concessione edilizia n.1998/0027/5263** del 10/02/1998 per opere di realizzazione di scala esterna
- **DIA n.6816** del 19/05/2010 per rifacimento tetto e modifiche interne
- **CILA n.695** del 23/01/2016 per opere di allacciamento fognatura comunale

Dal confronto degli elaborati di progetto allegati all'ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo non si segnalano difformità:

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali non si rilevano difformità:

5.3.3 Intestazione:

L'intestazione presso l'U.T.E. di **Santa Maria della Versa** IDENTIFICA l'attuale proprietà.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 0,00
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:
..... € 0,00
Spese condominiali da deliberare: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Altre spese: nessuna
Cause in corso: nessuna nota

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

ATTUALE PROPRIETÀ:

Attualmente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta intestata alla

_____ per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà, a lei pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- atto di permuta per notar ORRU' CIANCARLO del 27/05/2010, rep. 164160/19632, trascritto presso la Conservatoria di Pavia addì 03/06/2010 ai nn.10657/6257 con il _____
_____ riceve la quota di 1/3 di piena proprietà da _____
- atto di compravendita per notar ORRU' CIANCARLO del 27/05/2010, rep. 164160/19632, trascritto presso la Conservatoria di Pavia addì 03/06/2010 ai nn.10655/6255 con il quale
_____ acquista la quota di 1/3 di Piena Proprietà da _____
- scrittura privata autenticata per notar FRANCESCO MOTTOLA del 29/04/1987, trascritta presso la Conservatoria di Pavia addì 22/05/1987 ai nn.5576/4007 con il quale _____
_____ acquistano la quota di 1/6 di Piena proprietà ciascuno da _____
- successione legale da _____ e deceduto il 24/03/1985, giusta denuncia num. 6601 vol.85 del 07/03/1988, trascritta presso la Conservatoria di Pavia il 15/03/1988 ai nn.2678/1964 con la quale _____
_____ ricevono la quota di 1/6 di Piena proprietà ciascuno dell'immobile riportato con scheda nr.2629/1872;

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Binasco a mezzo PEC in data 10/09/2024, protocollata al N. 0009480/2024, l'ufficio tecnico ha recuperato i seguenti titoli autorizzativi:

- **Permesso di Costruzione n.339/1962** del 05/12/1962 per lavori di costruzione di una casa economica
- **Autorizzazione di Abitabilità** prot. n.339/62 del 30/08/1963
- **Concessione edilizia in sanatoria n.120/85** del 30/04/1986 per la costruzione di un fabbricato ad uso ripostiglio
- **Comunicazione opere interne n.2327** del 29/03/1988 per opere di demolizione e costruzione di tavolati interni
- **DIA n.96/96** del 10/05/1996 per opere di sostituzione di recinzione e rifacimento pavimentazione
- **Concessione edilizia n.1998/0027/5263** del 10/02/1998 per opere di realizzazione di scala esterna
- **DIA n.6816** del 19/05/2010 per rifacimento tetto e modifiche interne
- **CILA n.695** del 23/01/2016 per opere di allacciamento fognatura comunale

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà intestata a [REDACTED])

sita nel Comune di Binasco (MI), in Via Giuseppe Mazzini n.7,

La proprietà è costituita da un appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, internamente così composto:

- Ingresso, soggiorno-pranzo con cucina a vista, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, due camere da letto e due balconi.
- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a: **mq 75,80**
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a: **mq 62,25**
- La superficie lorda complessiva dei balconi è pari a: **mq 6,85**

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Binasco (MI), foglio 4 particella 377 sub 1, piano T – Via Giuseppe Mazzini n. 7, cat. A/7, cl. 1, consistenza: vani 5 - superficie mq 78, R.C. € 335,70.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particella 702.
- ad est: particella 702.
- a sud: particella 702.
- ad ovest: particella 702.

10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione

Part.377 sib 1 - Abitazione e accessori			
Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Piano terra			
Ingresso	2,95	Sud-est	Discrete
Soggiorno	23,45	Sud-ovest	Discrete
Ripostiglio	6,20	Sud-ovest	Discrete
Disimpegno	2,1	-	Discrete
Servizio igienico	4,55	Nord-ovest	Discrete
Camera da letto 1	10,2	Nord-est	Discrete
Camera da letto 2	12,8	Sud-est	Discrete

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Part.377 sub 1 - Abitazione e accessori					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	T	75,85	100	75,85
Balconi	2	T	8,6	30	2,58
Totale mq					78,43

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali dell'edificio residenziale

Copertura:	A falde in muratura – Buone condizioni.
Fondazioni:	non rilevabili.
Scala:	Presente esterna con struttura in muratura e pedata in marmo – buone condizioni
Ascensore:	Non presente
Solai:	solai in latero-cemento – buone condizioni.

Strutture verticali:

muratura in mattoni – buone condizioni.

Pareti esterne:

in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - buone condizioni.

Manto di copertura:

tegole in cotto – buone condizioni.

Componenti Edilizie

Accessi:

Accesso pedonale e carraio dalla Giuseppe Mazzini 7

Infissi esterni:

in legno con vetri doppi e avvolgibili e portoncino di ingresso blindato – buone condizioni.

Soglie e davanzali:

in serizzo – discrete condizioni.

Porte interne:

in legno con anta a battente cieco – buone condizioni

Pavimenti interni:

in piastrelle di ceramica – buone condizioni.

Rivestimenti interni:

in ceramica nella cucina e nei servizi igienici – buone condizioni.

Balconi:

balconi in cemento con ringhiera in ferro e pavimentazioni in gres – buone condizioni.

Plafoni:

intonacati e tinteggiati – buone condizioni.

Tramezzature interne:

in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – discrete condizioni.

Box:

Non presente.

Caratteristiche Impianti

Campanello:

citifono d'ingresso – funzionante.

Elettrico:

sottotraccia, con porzioni realizzate artigianalmente, prese e punti luce in numero sufficiente - *tensione di rete:* 220 V – a norma, *impianto tv:* impianto interno sottotraccia – funzionante

Idrico:

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello cucina; *bagno:* lavabo, box doccia, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionante.

Telefonico:

presente e funzionante

Termico:

autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa – funzionante.

Climatizzazione:

Presente con n. 1 split a parete.

Rete fognaria:

fossa biologica con accesso dalla corte esclusiva.

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi discreti. Lo stato di conservazione generale è da definirsi sufficiente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio tecnico del Comune di Binasco (MI).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

12.3 Valutazione delle superfici

La valutazione commerciale dell'abitazione censita al fg.4 Part. 377 sub 1, applicando un parametro per unità di misura stimato in € 1.700,00/mq, è data dalla seguente tabella:

Part.377 sub 1 - Abitazione e accessori			
Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale €
Abitazione part. 553	78,43	€ 1.700,00	€ 133.331,00
Totale valore commerciale			€ 133.331,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100			€ 133.331,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato			€ 133.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: **€ 19.995,00**

Spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 0,00

12.5 Prezzo base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto: € 133.300,00

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: € 19.995,00

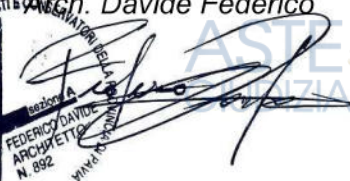
Totale: € 113.305,00

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:..... € 113.300,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 28/09/2024

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

FEDERICO DAVIDE
ARCHITETTO
N. 892
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E AMBIENTATORI DELLA PROV. DI PAVIA

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Visura N.C.E.U.
- Copia schede catastali
- Copia EDM
- Richiesta di accesso agli atti

Vigevano, lì 28/09/2024

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

UFFICIO DEL CAPO UFFICIO
FEDERICO DAVIDE
ARCHITETTO
N. 892
MINISTERO
DELLA GIUSTIZIA
E
PUBBLICITÀ
FEDERICO DAVIDE
ARCHITETTO
N. 892
MINISTERO
DELLA GIUSTIZIA
E
PUBBLICITÀ

