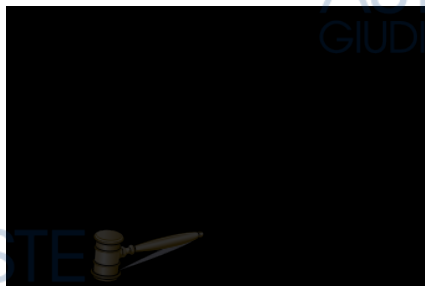


Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **22/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/10/2025 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in Torrevecchia Pia (MI)

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Torrevecchia Pia (MI) Via Monte Rosa 8

- a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
 Categoria: D7 [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]
 Dati Catastali (C.F.): sezione urbana D, foglio 3, particella 51
 Consistenza: /
 Rendita: € 1.156,40

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Creditori Intervenuti

➤ nessuno

Continuità delle trascrizioni

SI

Iscrizioni e Trascrizioni

- Ipoteca volontaria:

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 203.600,00;

Importo capitale: € 101.800,00;

oglio 3, particella 51.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;
Derivante da: RUOLO.
Importo ipoteca: € 100.828,06;
Importo capitale: € 50.414,03;
Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 22/01/2019 ai nn. 2625/7919;
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al sez. urb. D, foglio 3, particella 51.

- Pignoramento

Diritto proprietà
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O Tribunale in data 07/01/2025 ai nn. 9883.
Oggetto: immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al sez. urb. D, foglio 3, particella 51.
Ulteriori Informazioni

Il presente pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di euro 82.360,29, oltre interessi e spese fino al soddisfo. Il pignoramento si estende ad ogni accessione adiacenze sopraelevazioni accessori, frutti e pertinenze.

to terreni al catasto terreni
del medesimo comune al foglio 16 p.la 51 - ente urban o di mq. 900.

Criticità

In conclusione il cespite si presenta in stato manutentivo medio/scarso, si specifica che il capannone è inutilizzato da parecchio tempo e pertanto necessita di una manutenzione generale sia per quanto riguarda le strutture sia per quanto riguarda la parte impiantistica. Si specificano le seguenti criticità:

- Necessaria manutenzione del manto di copertura con fissaggio della guaina bituminosa;
- Regularizzazione delle difformità con sanatoria per la tettoia e richiesta di agibilità;
- Manutenzione complessiva del cespite sia nelle parti interne che nelle parti esterne.

Si specifica tuttavia che attualmente il lotto è adibito a capannone artigianale ma l'ubicazione in zona residenziale in un'area molto tranquilla consentirebbe il cambio di destinazione d'uso con trasformazione e edificazione di edificio residenziale.

Prezzo

Lotto: 1

Valore unitario	=	€	300,00
Superficie convenzionale	=	mq	356
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	€	106.800,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	€	85.100,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA € 85.100,00
(ottantacinquemilacento /00 euro)

LOTTO 1

Beni in Torrevecchia Pia, Via Monte Rosa 8

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Torrevecchia Pia (PV) Via Monte Rosa 8 precisamente nella frazione di Zibido al Lambro in area residenziale. Trattasi di area residenziale su cui è stato edificato un capannone artigianale circondato da area pertinenziale scoperta di superficie inferiore a 5000 mq. Urbanisticamente viene individuato come **Ambiti del tessuto consolidato – Ambiti residenziali – B** (P.G.T. vigente - variante del 2020).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato



Eventuali comproprietari:
nessuno

1.3. Identificati al catasto del Comune di Torrevecchia Pia come segue: **(all. B)**



a) **Identificato al catasto fabbricati con Sez. urb. D, Foglio 3, particella 51, categoria D7,** comune Torrevecchia Pia (PV), Via Monte Rosa 8, Piano T.
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2014 Pratica n. PV0222719 in atti dal 18/12/2014 (n. 136400.1/2014).

Note: l'immobile risulta altresì descritto per duplicazione al catasto terreni al Foglio 16, Particella 51, Qualità ENTE URBANO, Superficie 900 mq.

1.4. Coerenze

A corpo: (da nord in senso orario) mappale 53, strada provinciale, mappale 259, e a seguire i mappali 57 e 59.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**In Comune di Torrevecchia Pia

Torrevecchia Pia e semplicemente Torre Vecchia fino al 1863, è un comune italiano di 3.531 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese nordorientale, nella pianura alla sinistra del Lambro meridionale.

Fin dal XIII secolo, se non prima, apparteneva al territorio milanese, e precisamente alla pieve civile di San Giuliano. Nel 1786 fu incluso nella provincia di Pavia. Nel 1863 prese il nome di Torrevecchia Pia. Nel 1872 furono aggregati a Torrevecchia Pia i comuni di Vigonzone e Zibido al Lambro, ora frazioni.

Il comune confina con i comuni di Bascapè, Landriano, Marzano, Valera Fratta (LO), Vidigulfo e le sue frazioni sono Cassina Bianca, Cascina Colombara, Montepagano, Vigonzone, Zibido al Lambro.

Torrevecchia Pia dista km 15,1 da Pavia e 23,4 km da Milano ed è raggiungibile in auto attraverso la Autostrada A7 (Milano-Genova) all'uscita di Pavia Nord (24,6 km), in treno le stazioni più vicine sono ubicate a Villamaggiore a circa 10,4 km e a Pieve Emanuele a 12,3 km di distanza, entrambe sulla linea Milano-Genova.

Il cespite è ubicato nella frazione di Zibido al Lambro a circa 2,7 km dal centro di Torrevecchia Pia.

Viste le modeste dimensioni del comune sono presenti servizi essenziali come la scuola primaria, i servizi scolastici (mensa, trasporto) e servizi di anagrafe, mentre tra i servizi secondari si possono trovare le attività economiche del territorio e servizi ricreativi e sportivi. Questi servizi sono erogati direttamente dal Comune o gestiti tramite enti e associazioni del territorio. Per trovare una dotazione di servizi più completa bisogna recarsi nei comuni limitrofi più ampi.

Fascia/zona: Urbana

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: a distanza di circa 2,7 km sono presenti servizi di pubblica utilità oltre agli uffici comunali.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Villamaggiore a circa 10,4 km, linea autobus 155 a 173 m.

Collegamento alla rete autostradale: l'autostrada più vicina è l'uscita di Pavia Nord a circa 24,6 Km (A7).

2.2. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area residenziale nella frazione di Zibido al Lambro in una zona circondata da edifici residenziali e campi agricoli. A circa 2,7 km sono presenti servizi di pubblica utilità oltre a uffici comunali; i collegamenti viari di superficie sono ubicati nelle immediate vicinanze. Trattandosi di un piccolo comune l'offerta risulta piuttosto limitata pertanto per usufruire di una più ampia gamma di proposte commerciali e formative è necessario recarsi nei comuni limitrofi più grandi in grado di soddisfare esigenze più specifiche.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza numero sufficiente di aree pubbliche adibite a posteggio limitrofe alla zona e ai margini della carreggiata. La viabilità è limitata al traffico locale ed è scorrevole.

2.3. Caratteristiche descrittive (all. G)

L'immobile è accessibile da Via Monte Rosa attraverso un cancello carrabile in ferro preverniciato con apertura manuale. Il lotto è recintato da rete metallica picchettata su muretto basso in cemento. Al margine sud il lotto confina con una roggia.

L'immobile in oggetto è un capannone artigianale accessibile attraverso il cortile pertinenziale che circonda il fabbricato.

Il fabbricato ha una struttura a travi e pilastri in cemento armato prefabbricato con tamponamenti in blocchetti di cemento. Tetto con orditura in travi di ferro e pignatte con manto di copertura in guaina bituminosa in appoggio. Esternamente è tinteggiato in bianco e grigio, internamente intonacato a civile e tinteggiato.

Le gronde sono interne alla struttura cementizia mentre i pluviali sono in pvc corrono esternamente alla muratura. I serramenti sono in ferro a vetro singolo.

Internamente il capannone si presenta con un unico locale oltre a una piccola porzione adibita a due locali ad uso ufficio e deposito, e ai servizi igienici.

L'accesso principale al capannone avviene tramite un portone con possibilità di accesso per mezzi e macchinari professionali. Sono presenti due ulteriori accessi pedonali uno comunicante con l'ufficio, in ferro con pannellature in vetro, e uno secondario in ferro preverniciato nella parte posteriore del fabbricato comunicante con il capannone.

Le finiture interne sono costituite da pavimento in battuto di cemento, il locale ufficio è pavimentato con un laminato flottante e i servizi igienici in piastrelle smaltate anche sulle superfici verticali.

L'area cotilizia è trattata in parte a verde con due alberi ad alto fusto e per la maggior parte pavimentata in battuta di cemento.

Sul lato nord è presente una tettoia con struttura in ferro e copertura in pannelli di vetroresina.

L'immobile non è dotato di impianto citofonico.

Non è presente il riscaldamento ma unicamente una caldaia elettrica a servizio dell'acqua calda sanitaria ubicata nel bagno. L'ufficio è dotato di impianto di climatizzazione con pompa di calore.

L'immobile si presenta in scarse condizioni manutentive con una situazione impiantistica in stato di abbandono ma potenzialmente ripristinabile riallacciando le utenze e mettendo a norma l'impianto elettrico.

Condizioni generali delle parti esterne: sufficienti.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: scarse.

Copertura	tipologia: tetto a volta materiale: travi in ferro con manto in guaina bituminosa in appoggio condizioni: scarse, necessaria manutenzione e completamento del manto di copertura
Fondazioni	tipologia: continua materiale: sabbia e cemento
Accesso	tipologia: pedonale e carrabile materiale: cancello in ferro
Struttura	materiale: travi e pilastri in c.a. prefabbricato condizioni: normali
Tamponamento	materiale: blocchetti di cemento condizioni: normali

Facciate materiale: **in parte intonaco per esterni tinteggiato, in parte blocchetti tinteggiati.**
condizioni: **sufficienti per l'attuale destinazione d'uso, si suggerisce una ripresa dell'intonaco e ritinteggiatura.**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento**
condizioni: **medio/scarse, presenza di vegetazione interstiziale.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**
materiale: **ferro verniciato**
protezione: **inferriate solo per serramenti bassi**
materiale protezione: **ferro**
condizioni: **scarse**
Note: Serramenti con vetro singolo.

Infissi interni tipologia: **battente**
materiale: **legno con pannello in vetro**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento, piastrelle in ceramica e laminato flottante**
condizioni: **sufficienti**

Murature materiale: **forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati**
condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **intonacati a civile e tinteggiati e con struttura a vista nel capannone**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **accesso principale portone per accesso mezzi di servizio, primo accesso secondario portoncino in alluminio e vetro, secondo accesso secondario portoncino in lamiera di ferro preverniciato**
materiale: **lamiera di ferro preverniciato e vetro**
accessori: **ferramenta tradizionale**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
materiale: **piastrelle in ceramica smaltata**
condizioni: **normali**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **/**
condizioni: **/**
conformità: **non verificabile**

Citofonico	tipologia: assente condizioni: / conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: in parte sottotraccia tensione: / condizioni: non funzionante conformità: assente.
Fognatura	tipologia: / rete di smaltimento: comunale recapito: collettore o rete comunale condizioni: non verificabile
Gas	tipologia: assente alimentazione: / rete di distribuzione: / condizioni: non verificabile conformità: assente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: funzionante conformità: assente.
Telefonico	tipologia: / condizioni: non verificabile
Termico (riscaldamento)	tipologia: pompa di calore a servizio solo dell'ufficio alimentazione: elettrica rete di distribuzione: non verificabile diffusori: split condizioni: non verificabile conformità: assente
Termico (acs)	tipologia: autonomo alimentazione: boiler elettrico rete di distribuzione: tubi in traccia diffusori: rubinetti condizioni: non verificabile conformità: assente

LOCALI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Capannone artigianale	287	nord-sud-est-ovest	sufficienti
P.T.	Ufficio	12,20	est	sufficienti
P.T.	Bagno e wc	5,88	est	sufficienti
P.T.	Deposito	12,30	est	sufficienti
	TOTALE	317,38		sufficienti

▪ Altezza media locali: capannone da 4,10 m a 7,20 m; locali di servizio h da 2,78 m a 3,04.

CONTEGGIO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

a. Superficie netta calpestabile complessiva di locali abitabili (PT)	mq	317,38
b. Superficie lorda capannone:	mq	340
c. Superficie lorda tettoia	mq 42,50 x 0,1	mq 4,25
d. Superficie area cortilizia		
mq 517 totali calcolati come segue: 25 mq x 0,25 mq + restanti 492 mq x 0,02	mq	12,34
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d)	mq	356,59
✓ Arrotondamento	mq	356

2.4. Certificazioni energetiche:

Attestato di Prestazione Energetica assente.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

3. LIBERO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del proprietario, il cespite risultava libero.

3.1. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa. Verifica richiesta all'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Territoriale di Pavia protocollato in data 20/05/2025 al numero 63336 e sollecitata in data 01/09/2025 prot. n. 108138. (all. I)

4 PROVENIENZA (all. F)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]ritto di

- Dal 29/03/2011 ad oggi

[REDACTED]

Precedenti proprietari

[REDACTED]to di proprietà

- Dal 31/01/1986 (ante ventennio) al 29/03/2011.

[REDACTED]

Note: risulta la continuità delle trascrizioni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.E)

Dalla certificazione notarile in atti a [REDACTED] data del 28/01/2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. E) alla data del 05/08/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna
- **Misure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna

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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria;
Trascritta a Milano 2 in data 20/04/2011 ai nn. 44870/9921

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 203.600,00;
Importo capitale: € 101.800,00;
/2011 ai nn. 1727/1421;
astalmente al sez. urb. D, foglio 3, particella 51.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione;
Trascritta a Pavia in data 23/01/2019 ai nn. 8011/1212

Derivante da: RUOLO.
Importo ipoteca: € 100.828,06;
Importo capitale: € 50.414,03;
Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 22/01/2019 ai nn. 2625/7919;
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al sez. urb. D, foglio 3, particella 51.

• Pignoramenti

Pignoramento

Quota intera
Diritto proprietà
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O Tribunale in data 07/01/2025 ai nn. 9883.
Oggetto: immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al sez. urb. D, foglio 3, particella 51.
Ulteriori Informazioni
Il presente pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di euro 82.360,29, oltre interessi e spese fino al soddisfo. Il pignoramento si estende ad ogni accessione adiacenze sopraelevazioni accessori, frutti e pertinenze.

• Altre trascrizioni

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è dotato di amministrazione condominiale

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Torrevecchia Pia in **Ambiti del tessuto consolidato – Ambiti residenziali – B** (P.G.T. vigente del 16/03/2010) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

Art. 24 delle NTA

I cespiti sono assoggettati a vincoli legati al PLIS del Lambro Meridionale e del parco del Ticinello.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.7 in data 31/03/2021
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto consolidato – Ambiti residenziali – B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Ambito del PLIS del Lambro Meridionale e del parco del Ticinello
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiario:	il valore maggiore tra la densità esistente e 1,20 m³/m²
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	il valore esistente per interventi di recupero; per nuove costruzioni, ampliamenti e sopralzi massimo 9,00 m
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

Note: si dichiara la conformità urbanistica.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- Concessione Edilizia 18/1967 prot. 1252 del 07/09/1967 per realizzazione di capannone industriale in c.a. prefabbricato.

Note: in comune non sono stati reperiti pratiche successive agli atti di fabbrica.

La costruzione è iniziata il 06/10/1967 ed è terminata il 10/06/1968.

Si specifica che non è mai stata completata la richiesta di agibilità.

7.2. Conformità edilizia:

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse difformità le seguenti difformità rispetto all'ultima planimetria depositata negli archivi comunali:

- La tettoia ubicata sul lato nord non è indicata nella pratica edilizia asseverata e nemmeno nella planimetria catastale risalente al 09/06/1981.
- In riferimento alla pratica edilizia relativa agli atti di fabbrica, non è mai stata portata a termine la richiesta di agibilità. L'assenza di agibilità/abitabilità comporta la redazione una nuova pratica di agibilità con messa a norma degli impianti secondo le normative attuali.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere esterne.
- Regolarizzabile con opportuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, allegando tutta la documentazione tecnica necessaria, tra cui: certificato di collaudo statico, certificazioni di conformità degli impianti, Attestato di Prestazione Energetica (APE), dichiarazione di conformità per l'accessibilità e la salubrità degli ambienti, e la ricevuta di avvenuto accatastamento.

Costo opere per la regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere esterne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.500,00 più sanzione **da € 516,00 a € 5.164,00** (D.P.R. n. 380/2001, art. 37).
- Redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA): si considera un costo intermedio che può variare a seconda dell'onorario dei tecnici coinvolti e comprende: 2 marche da bollo (32 €), diritti di segreteria (50 €), onorario del tecnico (un professionista abilitato come geometra o architetto, in media 1.000 €), costi per la verifica della conformità degli impianti (circa 250 € per impianto), collaudo statico (circa 2.000 €).

Oneri Totali: € 5.316,00

7.3. Conformità catastale

Le difformità catastali consistono in:

- Assenza della rappresentazione della tettoia esterna;
- Nella scheda catastale non viene indicata la Consistenza e la Superficie Catastale;
- Il numero civico 8 è errato in quanto nell'atto di compravendita viene indicato il numero civico 14 ma nella mappa aerea di Google viene indicato il numero civico 18.

Regolarizzabile mediante aggiornamento catastale con programma docfa.

Oneri Totali: € 300,00 cad. + € 70,00 di spese di segreteria = € 370,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata sulla base dei dati catastali e le opportune verifiche in loco, in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
capannone	mq.	340,00	100%	340,00
tettoia	mq.	42,50	10%	4,25
Area cortilizia sub.6	mq.	517,00	(25*0,1)+(492*0,02)	12,34
		899,5		356,59
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il cespite è stato stimato tenendo come parametro di riferimento il valore di immobili con caratteristiche analoghe e la superficie commerciale è stata calcolata considerando:

- la superficie lorda delle porzioni abitabili per intero;
- la porzione esterna coperta da tettoia è stata calcolata al 10%;
- il cortile è stato calcolato al 25% per i primi 25 mq e al 2% per i restanti 492 mq.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Non essendo presenti valori di riferimento per tipologia produttiva (capannoni) in Torrevecchia Pia la sottoscritta ha preso come riferimento i valori dei comuni limitrofi di Bescapè, Landriano, Marzano, Vidigulfo.

zona R1

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Bescapè, Landriano, Marzano, Vidigulfo

Fascia/Zona: Extraurbana, zona agricola pianeggiante, intero territorio comunale

Capannoni industriali stato conservativo NORMALE a Bescapè e Marzano

Valore mercato prezzo min. 245,00 / prezzo max. 325,00 Euro/mq)

Capannoni industriali stato conservativo NORMALE a Landriano e Vidigulfo

Valore mercato prezzo min. 245,00 / prezzo max. 335,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare TORREVECCHIA PIA (PV)

Capannoni tipici

Zona: Torrevecchia Pia

valore di compravendita prezzo min. 184,00 / prezzo max. 325,00 (Euro/mq)

Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati nei comuni limitrofi a Torrevecchia Pia con caratteristiche analoghe

CAPANNONI

Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 411,00 (Euro/mq)

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati il cui valore unitario risulta pari a **300,00 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
LOTTO 1	D7	356,0	€ 300,00	€ 106.800,00
				€ 106.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 1	€ 106.800,00
• Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 16.020,00
• Riduzione del valore del 5% per vendita di una sola quota :	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.686,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 85.094,00
arrotondato	€ 85.100,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 63.820,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<u>Valore complessivo diritto e quota di 1/1 (arrotondato)</u>	€ 106.800,00
<u>Valore complessivo diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)</u>	€ 85.100,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I beni pignorati nella presente procedura non sono divisibili.

CRITICITA' DA SEGNALARE

In conclusione il cespite si presenta in stato manutentivo medio/scarso, si specifica che il capannone è inutilizzato da parecchio tempo e pertanto necessita di una manutenzione generale sia per quanto riguarda le strutture sia per quanto riguarda la parte impiantistica. Si specificano le seguenti criticità:

- Necessaria manutenzione del manto di copertura con fissaggio della guaina bituminosa;
- Regolarizzazione delle difformità con sanatoria per la tettoia e richiesta di agibilità;
- Manutenzione complessiva del cespite sia nelle parti interne che nelle parti esterne.

Si specifica tuttavia che attualmente il lotto è adibito a capannone artigianale ma l'ubicazione in zona residenziale in un'area molto tranquilla consentirebbe il cambio di destinazione d'uso con trasformazione e edificazione di edificio residenziale.

Il sottoscritto Arch. Beatrice Vezzosi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con ossequio.

Milano lì: 05/09/2025

l'Esperto Nominato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Beatrice Vezzosi

ALLEGATI

- 
- a. Certificati anagrafici
 - b. Documentazione catastale
 - c. Identificazione urbanistica
 - d. Documentazione edilizia
 - e. Ispezioni ipotecarie
 - f. Regolarità delle trascrizioni e atto di compravendita
 - g. Rilievo fotografico
 - h. Quotazioni
 - i. Verifica locazioni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®