



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I CIVILE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare



avverso



Giudice delle Esecuzioni
Dott. Francesco Rocca



data di nomina per l'incarico: 07/09/2023
data del giuramento: 11/09/2023
data prossima udienza: 06/02/2024



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Lotto tre -



*Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bruggi
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. 702
C.F. BRGMSM58H29L872P - P.Iva 01082600188
indirizzo: Vigevano Corso Togliatti N° 11 - Pavia
cellulare: 3396256967
email: mbruggi@libero.it*



Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi



**Capannone artigianale su due piani, laboratorio al piano terra, uffici e servizi al piano primo nel Comune di Casarile -MI- Via Giacomo Puccini snc
- Lotto tre -**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:

A.1 Piena, intera ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000, riferita al bene immobile in comune di Casarile in Via Giacomo Puccini snc, con accesso da strada privata, di proprietà comune con altri edifici, che collega l'immobile in esame alla pubblica strada, dettagliatamente, capannone industriale su due piani, entrambi fuori terra, composto da laboratorio al piano terra, uffici e servizi igienici al piano primo, con annessa area in proprietà esclusiva adibita a parcheggio, a verde ed a cortile, oltre alla proporzionale quota di comproprietà su spazi ed enti comune e la quota di comproprietà pari a 1/6 sulla strada di accesso.

Tale edificio è compreso in un complesso edilizio di dodici capannoni industriali di recente costruzione, edificati nell'anno 2003: la proprietà di cui si tratta è completamente delimitata da recinzioni o da fabbricati.

Si precisa che il cancello carrabile, inserito nella recinzione che delimita questa proprietà dal terreno al NCEU fg 8 mapp 64, immobile non compreso in questa procedura, non comporta la costituzione di alcun diritto di passaggio o accesso al mapp 64 e tale cancello dovrà essere chiuso.

Al momento del sopralluogo, effettuato in modo forzoso in data 09/11/2023, alla presenza del nominato custode giudiziario, l'immobile di cui si tratta, anche se in stato di abbandono, presentava un buono stato di conservazione sia nella parte esterna che nei locali all'interno della costruzione.

L'accesso a questa particella immobiliare, dalla Giacomo Puccini, avviene transitando sulla strada comune, la cui quota indivisa di comproprietà pari a 1/6 è qui compresa, distinta al NCEU del Comune di Casarile al fg 8 mapp. 210 sub 1; da qui si arriva al cancello che delimita il lato ovest della proprietà descritta.

L'immobile compreso nella presente relazione, come risulta dalle visure catastali allegate, si identifica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Milano, al N.C.E.U. del Comune Casarile con i seguenti numeri:

- fg. 8 mapp. 210 sub 8, Via Puccini snc, PT-1 cat. D/7, R.C. € 2.870,00.

Coerenze dell'intera proprietà come da mappa NCT:

a nord: mappale 209;

a est: fg. 8 mapp. 64 e mapp 202;

a sud: fg. 8 mapp. 210 sub 703;

a ovest: fg. 8 mapp 210 sub 707 e strada di accesso al mapp 210 sub 1.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Milano, i beni immobili sopra indicati sono correttamente intestato in capo alla proprietaria:

titolare della alla piena, intera ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferita alle unità immobiliari in parola.

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1, in Comune di Casarile -Mi-, con accesso dalla strada privata che la collega alla Via Giacomo Puccini, comprende un lotto di terreno con sovrastante un edificio per l'uso produttivo, di forma rettangolare, di due piani, terra e primo, edificato per due lati, sud ed ovest, in aderenza ad un altro capannone artigianale: la proprietà è completamente delimitata da recinzioni e comprende, oltre alla costruzione, un sedime di terreno pavimentato con piastrelle in cemento auto-bloccanti, da utilizzarsi come area di posteggio e deposito per materiali. L'accesso pedonale e carrabile avvengono, dalla Giacomo Puccini, percorrendo la strada privata indicata, nell'elaborato planimetrico allegato, al NCEU con la particella al mapp 210 sub 1, quindi attraversando il cancello in ferro che si trova sul lato ovest di questa proprietà immobile.

Da questo cancello, attraversando la corte pertinenziale, si arriva alla porta di accesso pedonale e quella carrabile che immettono all'interno del laboratorio al piano terra, si precisa che la proprietà in esame comprende, oltre alle parti comuni, anche la quota di comproprietà indivisa, pari a 1/6, riferita alla strada di accesso al mapp 210 sub 1 sopra citata.

All'interno della costruzione, al piano terreno, c'è un locale laboratorio con portone carrabile che collega il locale alla corte esterna, con un piccolo servizio igienico, oltre ad un vano con porta per l'accesso pedonale a questa costruzione, oltre a scala in c.a. che porta al piano primo dove ci sono un ampio locale ad uso ufficio con servizio igienico.

L'edificazione di questo immobile è avvenuta nell'anno 2003 ed al momento del sopralluogo l'edificio, anche se non utilizzato, presentava uno buono stato di conservazione, conservando le caratteristiche igienico-sanitarie per poter essere utilizzati, in conformità alle caratteristiche igienico sanitarie prescritte dalla vigenti normative.

Per la formazione della struttura portante del capannone sono stati impiegati elementi prefabbricati in cemento armato, pilastri, travi e pannelli di tamponamento anch'essi in c.a., con copertura in parte in catrame ed in parte con lastre ondulate.

Al piano terra la pavimentazione del locale opificio è stata realizzata con cemento liscio antipolvere di tipo industriale, per quella del servizio igienico sono state utilizzate piastrelle in ceramica, la scala all'interno del vano ingresso è stata rivestita con lastre in granito, al piano primo il locale ad uso ufficio ed il servizio igienico hanno pavimentazione realizzate con piastrelle in ceramica.

Le porte per gli accessi pedonali ed il portone carrabile dell'opificio sono in lamiera metallica, i serramenti esterni hanno telaio in alluminio e vetro termoisolanti, le porte all'interno al piano terra per gli accessi ai servizi igienici, all'ufficio del piano primo ed al vano scala del piano terra, sono cieche in legno tamburato con apertura a battente.

All'interno dell'opificio, l'impianto elettrico, provvisto di salvavita e dispositivi di sicurezza, è stato realizzato con canaline in pvc, posate all'esterno della muratura, mentre nel locale servizio igienico, nel vano scala e nell'ufficio al piano primo è stato realizzato con tubazioni all'interno della muratura: in ogni caso per tale impianto è necessario procedere alla verifica delle sue caratteristiche per l'eventuale adeguamento delle stesse alle normative attualmente vigenti in materia di sicurezza

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi

La superficie lorda complessiva del fabbricato produttivo, con opificio, vano scala e servizio al piano terra è di mq. 225,00¹, con altezza interna del locale principale in parte pari a mt. 5,05 ed in parte di mt. 4,50, invece la superficie lorda del piano primo è di mq. 112,00², con altezza interna dei locali pari a mt. 3,00.

Il bene immobile oggetto della presente relazione valutativa, come correttamente indicato nel pignoramento, è composto da un edificio realizzato per lo svolgimento di attività produttiva, un fabbricato con all'interno del piano terra un ampio locale laboratorio con servizio igienico e vano d'ingresso dove, oltre alla porta per l'accesso dalla corte esterna, c'è anche una scala che porta al piano primo dove ci sono un ampio ufficio ed un servizio igienico.

Le caratteristiche esterne della costruzione e quelle dei locali all'interno della stessa sono documentate nelle fotografie allegate, effettuate dallo scrivente al momento del sopralluogo, avvenuto in data 09/11/2023, alla presenza del nominato custode giudiziario.

Tutti i locali compresi nell'unità immobiliare di cui si tratta erano completamente sgombri da materiali ed arredi, pur risultando in stato di abbandono da alcuni anni, gli stessi conservavano un buono stato di conservazione, con le caratteristiche previste per il rilascio dell'agibilità, senza richiedere l'esecuzione di particolari opere ad eccezione di quelle per la manutenzione ordinaria.

I locali all'interno dell'edificio hanno idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico, arredato con i necessari elementi sanitari in buone condizioni.

La consistenza dell'unità immobiliare in esame, l'opificio con laboratorio al piano terra ed ufficio al piano primo, e la disposizione interna dei locali, sono correttamente rappresentata nella planimetria catastale qui allegata e depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 19/03/2001 al n. 723831 di registrazione.

Il fabbricato artigianale oggetto della presente relazione, si trova all'interno del territorio edificato del Comune di Casarile, in una zona artigianale, densamente edificata, con immobili prevalentemente destinati allo svolgimento di attività artigianale ed industriali, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per posteggi pubblici.

All'immobile artigianale si accede dalla pubblica strada denominata Via Giacomo Puccini che è caratterizzata da un traffico generato principalmente dalle attività produttive esistenti.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 19), Pavia (km. 15), Certosa di Pavia (km. 8), Casorate Primo (Km. 7), Binasco (Km. 2).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A7 Mi-Ge (Km. 2), autostrada A1 Mi-Na (km. 20), autostrada A4 Mi-To- (Km. 24), Stazione Ferroviaria Mi-Pv (Km. 8), Aeroporto Milano Linate (Km. 21), aeroporto Milano Malpensa (Km. 48).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di primo grado (buono), parchi e giardini (buono).

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni
Capannone artigianale fg 210 sub 8 piano terra					
Capannone	203,00	1	203,00	Nord-Est	Buone
Antibagno	1,80	1	1,80	Interna	Buone
Bagno	1,50	1	1,50	Nord	Buone
Vano scala	13,50	1	13,50	Interna	Buone
Totale	219,80		219,80		
Capannone artigianale fg 210 sub 8 piano primo					
Ufficio	86,50	1	86,50	Est	Buone
Antibagno	1,80	1	1,80	Interna	Buone
Bagno	1,50	1	1,50	Nord	Buone
Totale	89,80		89,80		

Caratteristiche descrittive:**Edificio produttivo al piano terra fg 8 mapp 210 sub 8**

<i>Fondazioni (struttura).</i>	tipologia: in c.a., non accertata.
<i>Strutture verticali (struttura).</i>	materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. prefabbricati, pannelli di tamponamento in c.a., condizioni: buone
<i>Travi (struttura).</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura).</i>	tipologia: solaio con elementi prefabbricati in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura).</i>	tipologia: solaio inclinato in c.a. con sovrastanti lastre ondulate, condizioni: buone.
<i>Gronda (struttura).</i>	tipologia: in c.a., condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia).</i>	materiale: lastre ondulate, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia).</i>	materiale: tamponamenti perimetrali realizzati con lastre in c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia).</i>	tipologia: finestre con telaio metallico e vetri doppi, materiale del telaio: alluminio, condizioni: buone.
<i>Protezione infissi esterni (componente edilizia).</i>	nessuna.
<i>Porta pedonale d'ingresso del capannone (componente edilizia).</i>	tipologia: ad una sola anta a battente, materiale: alluminio preverniciato, condizioni: buone.
<i>Porta carrabile d'ingresso del capannone (componente edilizia).</i>	tipologia: ad una sola anta scorrevole, materiale: lamiera metallica, condizioni: buone.
<i>Porte interne uffici e servizi (componente edilizia).</i>	tipologia: ante a battente in legno cieche, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna del laboratorio (componente edilizia).</i>	tipologia: in cls antipolvere, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna</i>	tipologia: con piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi

*degli uffici e servizi
(componente edilizia):
Rifinitura delle pareti
interne locali uffici e
servizio (componente
edilizia).*

tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: buone.

*Impianto sanitario
(componente edilizia)
Impianto elettrico
(componente edilizia).*

tipologia: ad incasso, con lavandino e w.c. condizioni: buone.

*Impianto di riscaldamento
(componente edilizia).*

tipologia: esterno alla muratura nell'opificio, interno alla muratura nei locali ufficio, condizioni: buone anche se è da verificare la conformità alle disposizioni di legge.

*Impianto di scarico delle
acque (componente edilizia).*

tipologia: con caldaia a gas; elementi riscaldanti: termosifoni, condizioni: buone anche se è da accertare il funzionamento e conformità alle disposizioni di legge.

*Allacciamento acquedotto
(componente edilizia).*

tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: buone.

*Impianto di scarico delle
acque (componente edilizia).*

tipologia: con tubazioni all'interno delle pareti; condizioni: da verificare.

*Allacciamento acquedotto
(componente edilizia).*

tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: buone.

tipologia: non accertato, condizioni: da verificare.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in modo forzoso in data 09/11/2023, alla presenza del custode giudiziario nominato dal Tribunale, tutti i locali compresi nell'unità immobiliare di cui si tratta erano liberi da attrezzature e arredi in quanto attualmente all'interno di tale immobile non si svolge alcuna attività.

Per la proprietà di cui si tratta non ci sono contratti di locazione o da altre scritture opponibili alla presente procedura. L'unità immobiliare presentava uno buono stato di conservazione, con impianto elettrico e di riscaldamento il cui funzionamento e la rispondenza alla normativa vigente richiedono verifiche adeguate.

Tutti i locali all'interno dell'immobile produttivo in esame, presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con dispositivi idonei, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

4.3.1. *Iscrizioni:*

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi

Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a firma della Dott.ssa Paola Donati, Notaio in Milano, in data 1 suo
iscritta presso icità immobiliare di Pavia -PV-
in data

..... ità
....., per un valore di € 400.000,00 (Euro quattrocentomila/00) a garanzia di un capitale versato per € 200.000,00 (Euro duecentomila/00), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per una durata di anni 4.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla società è riferita alla proprietà immobiliare iscritta presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Milano al N.C.E.U. del comune di Casarile -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 210 sub. 8 cat. D/7, p. T-1, R.C. €. 2.870,00;

4.3.1.1 Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a firma de

..... c.
..... bbilità Immobiliare -
Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- ir

..... per un valore di € 460.000,00 (Euro quattrocentosessantamila/00) a garanzia di un capitale versato per € 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 4 anni.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla è riferita alla proprietà immobiliare iscritta presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Milano al N.C.E.U. del comune di Casarile -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 210 sub. 8 cat. D/7, p. T-1, R.C. €. 2.870,00;

4.3.1.3 Iscrizione d'ipoteca legale per concessione derivante da atto emesso

.....
.....
presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia in

credito complessivo pari a €. 241.714,96 (Euro duecentoquarantunomilasettecentoquattordici/96) di cui €. 120.857,48 (Euro centoventimilaottocentocinquantesette/48) per capitale, derivante da ruolo.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla società è riferita alla proprietà immobiliare iscritta presso l'Agenzia

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi

delle Entrate della Provincia di Milano al N.C.E.U. del comune di Casarile -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 210 sub. 8 cat. D/7, p. T-1, R.C. €. 2.870,00;

4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario

Il pignoramento immobiliare è stato iscritto presso l'Ufficio del Tribunale di Casarile -Mi- in data 24/07/2023 al Reg. Gen. n. 14146 e Reg. Part. n. 9861.

Il pignoramento è trascritto sulla piena quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla società _____ interessa, tra gli altri, anche la proprietà immobiliare iscritta presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Casarile -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 210 sub. 8 cat. D/7, p. T-1, R.C. €. 2.870,00;

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. *Conformità edilizia: nessuna difformità.*

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno del capannone ad uso artigianale con locale laboratorio, servizio igienico e vano scala al piano terra, ufficio e bagno al piano primo, presa visione dei progetti di costruzione depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresenta la singola unità immobiliare, unite alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 17/09/2003, registrata al Protocollo MI723831, lo scrivente dichiara che per detta unità immobiliare non sono state accertate difformità ovvero non ci sono opere eseguite in assenza o in difformità del titolo edilizio rilasciato.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. *Conformità urbanistica: nessuna difformità.*

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Casarile -Mi- in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 29/10/2012, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 13/04/2013, pubblicata sul BURL, serie avvisi n. 26 del 26/06/2013, con successiva variante al P.G.T. vigente, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 03/08/2015 e un ulteriore aggiornamento con la delibera n. 7 del 03/03/2020. la zona in cui si trova l'unità immobiliare, è inserita all'interno del tessuto urbano definito come "Insediamenti produttivi industriali e artigianali (D1)", con le prescrizioni urbanistiche descritte al Titolo IIIB art. 36 del Piano delle Regole.

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data

in

L, titolare del diritto di comproprietà pari a 5/12

diritto di 4/12 della piena proprietà,

proprietario della quota pari a 1/12, T

la quota indivisa pari a 1/12, per il diritto di piena proprietà, l'intera quota di un appezzamento di terreno in Comune di Casarile - Mi- Via Giacomo Puccini snc, iscritto, presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Sezione Territorio - al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 8 mapp. 5 di ha. 02.31.90.

In seguito all'edificazione di tale appezzamento di terreno è stato realizzato il bene in oggetto iscritto al NCEU dello stesso Comune di Casarile con i seguenti identificativi: fg. 8 mapp. 210 sub 8, Via Puccini snc, PT-1 cat. D/7, R.C. € 2.870,00

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'unità immobiliare in esame, in Comune di Casarile -Mi- Via Giacomo Puccini snc è stata eseguita relativamente a Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Casarile in data 20 Dicembre 2002, registrata al Prot. n. 12156, in seguito è stata presentata al Comune di Casarile la domanda di agibilità per l'immobile in questione in data 14/01/2004 Prot. n. 357. Le schede catastali allegate alla presente relazione rappresentano esattamente le caratteristiche delle particelle che sono qui descritte, ovvero il capannone ad uso artigianale di due piani, laboratorio al piano terra ed ufficio al piano primo, con area cortilizia esterna e quota di comproprietà pari a 1/6 della strada di accesso iscritta al NCEU fg 8 mapp 201 sub 1.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titoli di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo"

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi

10 di 11

e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di Casarile, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Milano, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea B1 e microzona catastale 0 per l'intero centro urbano.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Fabbricato artigianale su due piani con corte pertinenziale e quota di comproprietà su strada di accesso.	340,00	750,00	€ 255.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo. € 38.250,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale: € 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 216.750,00

Pavia, 04 gennaio 2024

Il Perito
Arch. Massimo Bruggi

Allegati:

- Atto di proprietà.
- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Elaborato planimetrico.
- Visura catastale NCEU del capannone artigianale.
- Planimetria catastale del capannone artigianale.
- Fotografie.

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito: Arch. Massimo Bruggi