



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

CRIO SPV 4 Srl

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa CUNATI MARIA ELENA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Capannone attualmente destinato ad attività di [REDACTED]

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di 1/1 pervenuta per donazione

C. - STATO DI POSSESSO

Occupato con contratto d'affitto registrato anteriormente alla data del pignoramento

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 15/09/2011 con presentazione n. 46 ai n.ri 6662/1124, per complessivi € 700'000 (capitale € 350'000 – durata anni 20) a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino - C.F. 00799960158, in forza di atto in data 13/09/2011 n. 1316/1050 di rep. Notaio Casella Lorenzo, 3.2.2
- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 03/10/2024 con presentazione n. 6 ai n.ri 7322/5776, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 02/09/2024 n. 6619 di rep. Tribunale di Pavia a favore di Bper Banca Spa con sede in Modena - C.F. 01153230360.

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 184'000.00 (Euro centottantaquattromila/00)

G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione Edilizie e Catastale



1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Capannone attualmente destinato ad attività di carrozzeria per autoveicoli della Superficie lorda di circa mq. 520 (esclusa pertinenza scoperta) sviluppato su un piano fuori terra e completamente recintato. L'edificio è sito nella periferia comunale in un contesto edificatorio principalmente ad uso produttivo/commerciale.

Il tutto riportato a Catasto Fabbricati del Comune di Casei Gerola come segue:
Foglio 26 particella 232 subalterno 4 (ex particelle graffate 231-233-232 subalterno 2)
Categoria D/7 – rendita € 4'128.00 – Piano Terra – Indirizzo Strada Bussolino snc

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento come da precisazione nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento.

Coerenze in senso orario da Nord desunte dalla mappa di catasto terreni:

Nord: particella 327
Est: particella 450 e particella 451
Sud: Strada Bussolino
Ovest: particella 217

Coerenze in senso orario da Nord desunte dall'elaborato planimetrico:

Nord: particella 327
Est: particella 450, particella 451 e subalterno 3
Sud: Strada Bussolino
Ovest: particella 217 e subalterno 1

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 03/03/2025 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dalla società [REDACTED] a seguito di contratto d'affitto registrato con procedura telematica all'Agenzia dell'Entrate di Tortona (AL) in data 20/05/2024 con il n. 895 serie 3T. Nel documento è prevista una durata di locazione dal 01/05/2024 al 30/04/2033. Il contratto è opponibile alla procedura (notifica del 5/06/2024 dell'atto di precetto consegnato in data 11/06/2024 – trascrizione del 3/10/2024).

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera con i Repertori aggiornati.

3.1 *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

3.2 *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura desunti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e dalla relazione notarile.*

3.2.1 Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 15/09/2011 con presentazione n. 46 ai n.ri 6662/1124, per complessivi € 700'000 (capitale € 350'000 – durata anni 20) a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino - C.F. 00799960158, in forza di atto in data 13/09/2011 n. 1316/1050 di rep. Notaio Casella Lorenzo, a carico di [REDACTED]. L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 03/10/2024 con presentazione n. 6 ai n.ri 7322/5776, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 02/09/2024 n. 6619 di rep. Tribunale di Pavia a favore di Bper Banca Spa con sede in Modena - C.F. 01153230360, contro [REDACTED]. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: Nessuna trascrizione.

Servitù: strada lungo il confine sud - si rimanda agli atti d' acquisto.

Perito Incaricato:

Geom. PAOLO MORINI - Contatti: 038382395 / ge0.morini@tiscali.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

5.1 Titolare Attuale

a tutt'oggi, le unità immobiliari risultano di piena proprietà di [REDACTED], per atto di donazione fattone in data 20/04/2010 n. 25002/10788 di rep. Notaio Carnevale Ricci Marziano trascritto a Voghera il 28/04/2010 con presentazione n. 46 ai n.ri 3217/2188, contro [REDACTED], Valore dichiarato € 60'000.

5.2 Precedenti Proprietari

[REDACTED] con atto di compravendita del 18/10/2007 n. 22996/9354 di rep. Notaio Carnevale Ricci Marziano trascritto a Voghera in data 25/10/2007 con presentazione n. 27 ai n.ri 9754/6262, contro [REDACTED]

2) [REDACTED] con atto di compravendita del 10/04/2002 n. 86545 di rep. Notaio Rissotti Remo trascritto a Voghera in data 04/05/2002 con presentazione n. 7 ai n.ri 3197/2487 conto [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1.

6. - VERIFICHE DI CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA

6.1 Accertamento di conformità Catastale

la scheda catastale non identifica la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari in quanto è stata riscontrata la realizzazione di un vano interno destinato a sala d'attesa. L'aggiornamento catastale conseguentemente necessario sarà quantificabile in un costo complessivo di circa € 2'000 (euro duemila).

6.2 Intestazione: corrispondente all'attuale proprietà in capo al soggetto esecutato.

6.3 Pratiche edilizie e amministrative

La costruzione risulta essere stata oggetto di pratica di sanatoria (richiamata nell'atto di trasferimento della proprietà) protocollata al n. 3834 del 19/12/1998 da di cui non risulta disponibilità presso gli archivi comunali.

Successivamente sono state presentate ed assentite le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 4547/2010 del 25/06/2010 pratica n. 18;

- P.D.C. n. 4/2010 del 26/10/2010;

- P.D.C. n. 6/2010 del 24/11/2010 pratica n. 12 in variante;

- S.C.I.A prot. 7297 del 23/11/2011 pratica n. 25 in variante alle precedenti pratiche.

Con protocollo n. 523 del 27/01/2012 è stato rilasciato il certificato di agibilità (vedasi allegati).

6.4 Accertamento di conformità Edilizia

In sede in sopralluogo si è rilevato:

- realizzazione di un locale interno;
- modifiche esterne al locale caldaia;
- difformità sulla pavimentazione esterna;
- installazione di impianto fotovoltaico e conseguenti modifiche impiantistiche;
- modifiche impianti esterni ed alla posizione dei contatori;
- modifiche alla recinzione esterna;
- installazione di un box in lamiera esterno su pavimentazione in cemento.

Il costo di regolarizzazione di pratica di sanatoria ed oneri comunali complessivamente può essere stimato in circa € 8'000 (euro ottomila).

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione Sommaria

Il fabbricato s'inserisce in una zona periferica del Comune di Casei Gerola in cui sono principalmente dislocati immobili a destinazione produttiva di carattere artigianale o commerciale. Solo nel centro cittadino sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali di vicinato. Immediatamente prossimo alla Strada del Bussolino si trova una delle arterie principali della viabilità comunale che conduce al vicino comune di Voghera, al centro paese, oppure al Casello dell'autostrada Milano-Genova. Dalla lato opposto della viabilità principale vi è un centro commerciale.

L'immobile oggetto della procedura è un capannone sviluppato ad un piano fuori terra unicamente destinato ad attività artigianale di carrozzeria per autoveicoli. All'interno si trovano spazi destinati ad uffici, spogliatoio dipendenti con relativi servizi igienici e locali per la verniciatura e riparazione dei veicoli. La strada comunale che fronteggia la pertinenza dell'immobile non è asfaltata ne dotata di parcheggi pubblici. I parcheggi per l'attività in essere sono quelli esclusivamente ricavati all'interno dell'area recintata di pertinenza esclusiva dell'immobile.

Complessivamente la costruzione si presenta funzionalmente adatta all'attività in essere con un buon livello di

Perito Incaricato:

Geom. PAOLO MORINI - Contatti: 038382395 / geo.morini@tiscali.it



manutenzione generale.

7.2 Descrizione Analitica - (rif. sopralluogo):

Legenda livello condizioni di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.T	Carrozeria	437.1	5.10 – 3.25	N/E/S	◆◆◆◆
	Sala attesa	10.9	2.8	-	◆◆◆◆
	Ufficio	11.8	3.0	s/o	◆◆◆◆
	Disimpegno	1.5	3.0	-	◆◆◆◆
	Antibagno	1.6			◆◆◆◆
	Bagno	2.3	3.0	s/o	◆◆◆◆
	Ripostiglio	1.5	3.0	-	◆◆◆◆
	Bagno dipend.	10.4	3.0	s/o	◆◆◆◆
	Disimpegno	2.4	3.0	-	◆◆◆◆
	Spogliatoio	4.4	3.0	s/o	◆◆◆◆

7.3 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Capannone	528	1.0	528
Area esterna (edificabile)	610	0.2	122
Area esterna (strada)	120	0.1	12

Superficie Commerciale Complessiva =

mq 662

7.4 Caratteristiche Edilizie ed Impianti (stato di fatto)

Legenda livello di manutenzione e finitura:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

> **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura:	a falde inclinate con frontali in cemento o prefabbricata - ◆◆◆ struttura portante prefabbricata o realizzata in opera - ◆◆◆
Fondazioni:	non verificabili
Strutture verticali:	in c.a. con tamponamenti pannelli prefabbricati od in muratura - ◆◆◆
Pareti esterne:	intonacate e/o tinteggiate - ◆◆◆
Accesso carroia:	cancelletto metallico di tipo scorrevole con motore elettrico per apertura automatica - ◆◆◆
Cortile:	prevalentemente con spazi inghiaiati ed a verde - ◆◆◆
Recinzione:	in muretto di calcestruzzo con soprastante rete metallica o elementi metallici - ◆◆◆
Ingressi:	porta principale con serramento sezionale - ◆◆◆
Uscite di sicurezza	porte tagliafuoco con maniglione antipánico - ◆◆◆
Infissi esterni:	serramenti alluminio con doppi vetri - ◆◆◆
Porte interne:	a battente in legno complete di maniglia e ferramenta - ◆◆◆
Pavimenti interni:	parte in ceramica e parte in cemento - ◆◆◆
Rivestimenti interni:	servizi igienici: in ceramica - ◆◆◆
Tramezzature interne:	in mattoni di laterizio, intonacati e tinteggiati oltre a porzione in cartongesso - ◆◆◆

> **Caratteristiche Impianti**

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	◆◆◆◆
Idrico	Si	Non verificabile	◆◆◆◆
Termico	Si	Non verificabile	◆◆◆◆
Fognario	Si	Non verificabile	----



8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni simili a quelli oggetto di esecuzione individuati tra le compravendite del mercato immobiliari. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per metro quadro di superficie commerciale desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue. Nell'assumere il valore unitario è stata considerata la procedura di vendita ed il momento del mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

8.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Bollettino della Federazione Italiana Mediatori ed agenti d' affari.

8.3. Valutazione

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 450

Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 662 mq

Valore Lordo di stima: € 297'900.00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta:

- € 44'685

Decurtazione per lo stato di possesso (locazione - 20%):

- € 59'580

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione edilizia e catastale:

- € 10'000

Somma delle decurtazioni

- € 114'265

Valore complessivo al netto delle decurtazioni

€ 183'635

8.4. Prezzo a Base d' Asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 184'000 (Euro centottantaquattromila/00).

Con quanto relationato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'III.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Torrazza Coste lì 05/03/2025

Il C.T.U.: Geom. Paolo Morini

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica a colori
- Visure Conservatoria RR.II.
- Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Planimetria Catastale
- Copia contratto d' affitto ed estremi di registrazione
- Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio e Federazione Mediatori ed Agenti d' Affari
- Stralcio P.G.T.
- Estratti accesso atti pratiche edilizie