TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 289/2024 R.G.E.

Promosso da

_____

con l'Avv. _____

Contro

Sig. _____

con l'Avv. _____

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega

Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

OGGETTO DI ESECUZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

1. *Conclusioni definitive*
2. *Operazioni peritali*
3. *Identificazione dei beni oggetto di vendita*
   - 3.1. *Identificazione catastale attuale*
   - 3.2. *Confini*
   - 3.3. *Identificazione catastale precedente*
4. *Descrizione sintetica dei beni*
   - 4.1. *Caratteristiche della zona*
   - 4.2. *Caratteristiche del bene*
5. *Descrizione analitica dei beni*
   - 5.1. *Descrizione dell'unità immobiliare*
   - 5.2. *Superfici nette e commerciali*
   - 5.3. *Caratteristiche delle strutture e finiture*
6. *Stato di possesso*
7. *Provenienza dei beni*
   - 7.1. *Attuale proprietà*
   - 7.2. *Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio*
8. *Formalità, vincoli e oneri giuridici*
   - 8.1. *Oneri e vincoli pregiudizievoli*
   - 8.2. *Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura*
9. *Conformità urbanistico/edilizia*
   - 9.1. *Pratiche edilizie*
10. *Conformità catastale*
11. *Valutazione dei beni – Criteri e metodi di stima, fonti di informazione e considerazioni*
    - 11.1. *Stima*
    - 11.2. *Adeguamenti e correzioni alla stima*
    - 11.3. *Prezzo base d'asta*

Allegati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Abitazione indipendente posta al piano terra, composta da due vani oltre accessori e area esterna di pertinenza sita in Robecco Sul Naviglio (MI) Via Pastrengo n.4.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Robecco Sul Naviglio al Foglio 5, Particella 190, Subalterno 701.
- Piena proprietà in capo a:
  - _____ nato a [redacted] C.F. _____ per la quota di 1/2 della proprietà del bene e
  - _____ nato a [redacted] C.F _____
  - _____ nato a [redacted] C.F. _____
  - _____ nata a [redacted] C.F. _____ , per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà del bene.
- Al momento della compravendita del 31/01/1994 l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione legale dei beni.
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30/07/2024, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili del 30/07/2004, RG 14694 RP 10526, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 25/06/2004 N. Repertorio 5079
  A FAVORE di _____ nato ad [redacted] C.F. _____ , con sede a Milano Via Santa Sofia n.33,
  CONTRO _____ nato a [redacted] C.F. _____ .
  Gravante su 1/2 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 190 Subalterno 701.
  - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di decreto ingiuntivo del 27/04/2023, RG 7794 RP 1297 per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 25/06/2004 N. Repertorio 2890
  A FAVORE di _____ nato ad [redacted] C.F. _____, con sede a Milano Via Santa Sofia n.33,
  CONTRO _____ nato a [redacted] C.F. _____
  Gravante, tra gli altri beni indicati, su 1/2 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 190 Subalterno 701.
  - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di decreto ingiuntivo del 27/04/2023, RG 7795 RP 1298 per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 25/06/2004 N. Repertorio 3097

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A FAVORE di _____ nato ad [redacted]
C.F. _____ , con sede a Milano Via Santa Sofia n.33,
CONRO _____ nato a [redacted]
C.F. _____
Gravante, tra gli altri beni indicati, su 1/2 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 190 Subalterno 701.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, di fatto occupato senza titolo dalla figlia dell'esecutato _____.
- Valore 1/2 dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, riduzione 10% per difficoltà di vendita di quota indivisa, riduzione per costi di ripristino):
  € 94.749,83 - € 14.212,47 - € 9.474,89 - € 5.000,00 = € 66.062,37
  che si arrotonda in
  € 66.000,00 (sessantaseimila/00)
- Criticità varie: NESSUNA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 20/06/2025, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 23/12/2025.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 27/10/2025; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso il Notaio Mariagiovanna Caputo.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Accesso agli atti al Comune di Robecco sul Naviglio (MI) effettuato in data 17/11/2025.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Robecco sul Naviglio (MI), in Via Pastrengo n.4. È costituito da abitazione indipendente al piano terra, composta da 2 vani oltre accessori e area esterna di pertinenza sita in Robecco sul Naviglio (MI) Via Pastrengo n.4. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 18/12/2023 RG 11884 RP 8659, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Robecco sul Naviglio (MI) come segue:

- Foglio 5, Particella 190, Subalterno 701, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 107 mq, Totale escluse aree scoperte 99 mq, Rendita € 539,70, Via Pastrengo n. 4 Piano T.

Intestato a:

- _____ nato a [redacted] C.F. _____ per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene.
- _____ nato a [redacted] C.F _____
- _____ nato a [redacted] C.F. _____
- _____ nata a [redacted] C.F. _____ per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

Dell'abitazione e area esterna in corpo unico, da Nord in senso orario: altra u.i., altra u.i. al mappale 191, altra u.i sul lati a Sud e Ovest.

3. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

Al Catasto Fabbricati, l'attuale identificazione come sopra riportata deriva da variazione del 23/08/2012 protocollo n. MI0642145 (n. 67539.1/2012) dalla precedente Particella 190 Subalterno 1.

La Particella 190 Subalterno 1 deriva da Costituzione del 15/12/2011 dalla precedente Particella 190 al Catasto Terreni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al Catasto Terreni la Particella 190 deriva da Tipo Mappale e Frazionamento del 10/08/2012 protocollo della Particella 144.

La Particella 144 deriva da Frazionamento del 30/08/1972 (n. 14976) della precedente Particella 122.

La Particella 122 deriva da impianto meccanografico del 02/01/1973.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

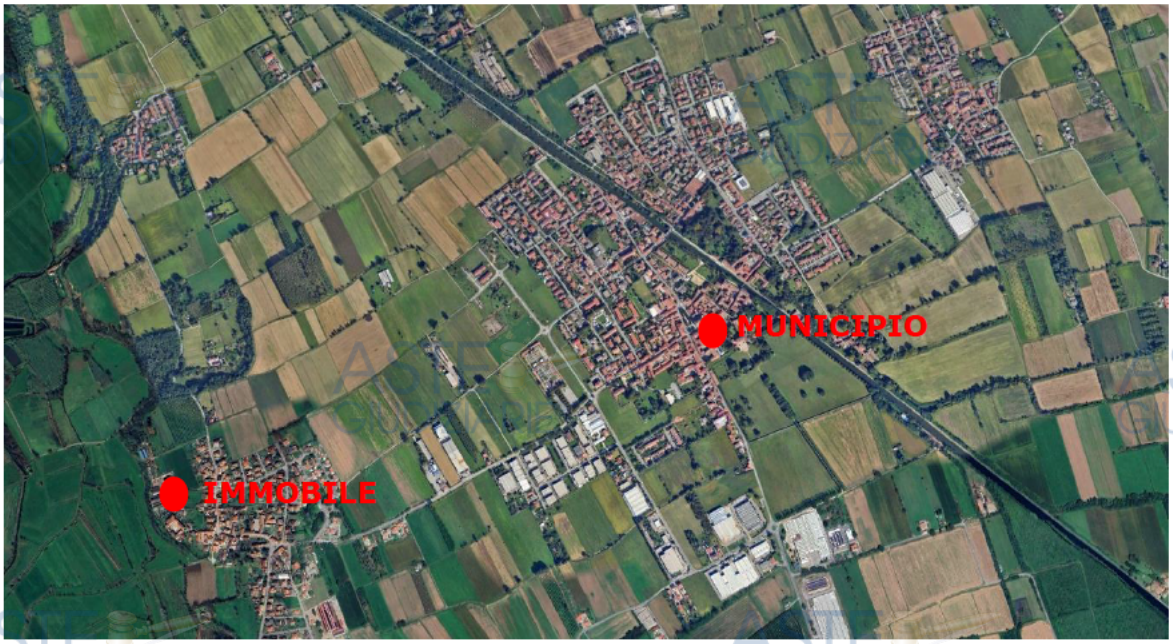
4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Robecco sul Naviglio (MI) frazione Casterno, in Via Pastrengo n.4.



Localizzazione del Comune di Robecco sul Naviglio (MI) nel territorio.



Localizzazione dell'immobiliare nel contesto del Comune di Robecco sul Naviglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il comune di Robecco sul Naviglio è un comune della Città Metropolitana di Milano, situato nella parte occidentale della provincia, lungo il corso del Naviglio Grande, a circa 35 km dal centro di Milano. E' un Comune di circa 6.800 abitanti, distribuiti tra il capoluogo e alcune frazioni minori. Il contesto urbano è di tipo residenziale e rurale, caratterizzato da edifici di pregio storico, ville e cascine lungo il Naviglio, e da un tessuto abitativo di media densità, immerso in un ambiente paesaggistico di valore, parte del Parco Regionale del Ticino.
Il comune dispone dei principali servizi pubblici di base, municipio, scuola dell'infanzia, primaria e secondaria, uffici postali, ambulatori medici, impianti sportivi e servizi socio-assistenziali.
I collegamenti viari con Milano e i comuni limitrofi sono garantiti dalla SP117 e dalla SP128, con accesso all'autostrada A4, uscita Marcallo-Mesero a circa 10 km. I collegamenti ferroviari più prossimi si trovano presso la stazione di Magenta (linea Milano-Novara). Il trasporto pubblico è assicurato da linee autobus extraurbane che collegano Robecco ai centri di Magenta e Abbiategrasso.
L'immobile oggetto di stima si colloca nella frazione di Casterno in zona periferica, a circa 2,7 km dal centro. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici residenziali di due o più piani di diverse epoche di edificazione e da edifici aventi destinazione agricola.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto del procedimento esecutivo è costituito da abitazione indipendente posta al piano terra, composta da due vani oltre accessori e area esterna di pertinenza. L'accesso all'immobile avviene nella frazione di Casterno, da Via Pastrengo n. 4.
Il bene è inserito all'interno di un complesso immobiliare costituito da fabbricati aventi destinazione agricola; l'intero complesso è delimitato da recinzione e l'accesso avviene da passo carraio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

Unità abitativa posta al piano terra. L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello carraio e recinzione che delimita una vasta area con destinazione agricola, da qui si accede, tramite cancello pedonale all'area di pertinenza e all'immobile.

L'ingresso all'unità abitativa avviene tramite portoncino blindato in legno. Da qui si accede a un locale ingresso e alla zona giorno, dalla quale si accede alla cucina e al disimpegno. Dal disimpegno si accede al bagno e alla camera.

La zona giorno è dotata di una finestra esposta a Nord e di una portafinestra con affaccio sul portico, esposto a Sud verso l'area di pertinenza. Dalla zona giorno si accede alla cucina dotata di portafinestra con affaccio sul portico esposto a Sud, e al disimpegno.

Dal disimpegno si accede al bagno, dotato di finestra esposta a Ovest, e alla camera, dotata di finestra esposta a Nord.

Altezza dei locali: 2,98 m; parte della zona giorno: h 2,83 m.

Nota bene:

- dalla cucina si accede ad una scala che da accesso al piano cantinato identificato con il Subalterno 2, non oggetto della presente procedura esecutiva.
  Nei locali al piano seminterrato è installata la caldaia per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento dell'unità abitativa oggetto di pignoramento.
- nella zona giorno è presente una scala in legno che da accesso al sottotetto, tale zona risulta priva di autorizzazione edilizia come esposto al punto 9.1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Ingresso	P. T	2,97 mq	2,98 m	S	Discreto
Soggiorno	P. T	39,44 mq	2,98/2,83 m	N/S	Discreto
Cucina	P. T	14,48 mq	2,98 m	S	Discreto
Disimpegno	P. T	1,40 mq	2,98 m	///	Discreto
Bagno	P. T	6,78 mq	2,98 m	O	Discreto
Camera	P. T	17,46 mq	2,98 m	N	Discreto
Portico	P. T	29,13 mq	2,98 m	S	Discreto
Giardino	P. T	222,59 mq	///	///	Discreto

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SE	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. T	99,06 mq	1,00	99,06 mq
Portico	P. 5	29,13 mq	0,30	8,74 mq
Area esterna	P. S	222,59 mq	0,05	11,13 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ESCLUSA AREA ESTERNA (arrotondata)				108 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				119 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI – La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: caratteristiche e stato non verificabile.
- Solai: in laterocemento, stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in c.a. e tamponamenti, stato apparentemente integro.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacata, statolo discreto.
- Area esterna: in parte pavimentata e in parte a verde, stato discreto.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: discreto.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino blindato in legno semplice, stato discreto.
- Infissi esterni: persiane in legno, stato discreto.
- Infissi interni: serramenti in legno con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato discreto.
- Porte interne: a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato discreto.
- Pavimenti ingresso, zona giorno, disimpegno e camera: marmo stato discreto;
- Pavimento bagno: piastrella in ceramica cm. 33x33, stato discreto;
- Rivestimento bagno: piastrelle in ceramica cm 20x20, stato discreto;
- Pavimento cucina: piastrella in ceramica cm. 33x33, stato discreto;
- Rivestimenti cucina: piastrelle in ceramica cm 20x20, stato discreto;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente buono; plafoni intonacati e tinteggiati, stato generalmente discreto.
- Zoccolino: in marmo, stato discreto.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Impianto TV: presente, stato non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: presente, stato funzionante.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; nei bagni, lavabo, vaso, bidet, vasca, stato funzionante.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria finitura cromata, stato buono.
- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato non verificabile funzionante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Termico: riscaldamento autonomo, sistema di emissione a radiatori in alluminio, caldaia per produzione acqua calda, stato funzionante.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: discreto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 27/10/2024, l'immobile risultava occupato senza titolo dalla figlia dell'esecutato _____ .

Alla data della presente perizia non è pervenuta alcuna risposta in merito alla verifica dell'esistenza di contratti di locazioni o altri diritti reali di godimento del bene oggetto di procedura. La richiesta è stata inoltrate a mezzo pec in data 22/07/2025 e protocollata in data 23/07/2023 n. 95768, successivamente sono state inoltrate pec di solleciti in data 27/10/2025 e 14/11/2025.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato dalla senza titolo dal _____ figlia dell'esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

- _____ nato a [redacted] C.F. _____ per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene.
- _____ nato a [redacted] C.F _____
- _____ nato a [redacted] C.F. _____
- _____ nata a [redacted] C.F. _____ per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 31/01/1994 l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione legale dei beni.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30/07/2024 si riporta la seguente situazione:

- _____ nato a [redacted] C.F _____ ;
- _____ nato a [redacted] C.F. _____ ;
- _____ nata a [redacted] C.F. _____ quota di 1/6 ciascuno della proprietà del bene, pervenuta in virtù di certificato di denunciata successione del 15/05/2023, trascritta a Pavia il 18/05/2023 RG 9283 RP 6319, per morte di _____ nato a [redacted] C.F. _____ deceduto in data 17/09/2022, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà dei beni;

N.B. _____ nato a [redacted] C.F. _____ già proprietario di 1/2 della proprietà dei beni.

- _____ nato a [redacted] C.F. _____
- _____ nato a [redacted] C.F. _____ ,

quota di 1/6 ciascuno (quindi per un totale di 1/2 ciascuno, essendo già proprietari di 2/6 ciascuno) della proprietà del bene (al tempo identificato al Catasto Terreni Foglio 5 Particella 144), pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Raffaella Caputo del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31/01/1994 n. 790 di Repertorio, trascritto a Pavia il 01/03/1994 RG 2460 RP 1813, da _____ nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietario di 1/3 della proprietà dei beni.

N.B. Nel quadro D della nota di trascrizione è riportata la seguente descrizioni: "appezzamento di terreno con sovrastante casa rurale bifamigliare, consistente in due appartamenti composti ciascuno da cucina, soggiorno, due camere e bagno al piano terra, con sottostante cantina"; l'immobile è stato identificato al Catasto Fabbricati in data 15/12/2011.

Titolo anteriore al ventennio

- _____ nato a [redacted] C.F. _____
- _____ nato a [redacted] C.F. _____
- _____ nato a [redacted] C.F. _____ .

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà del bene (al tempo identificato al Catasto Terreni Foglio 5 Particella 121), pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Mocchi del 30/08/1972 n. 21582 di Repertorio, da _____ nata a [redacted] Titolare della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30/07/2024, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca di rinnovazione per ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 03/05/2002, RG 8540 RP 1566 per atto notaio Luciano Zito del 23/09/1981 n. 135534 di Repertorio.

A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro spa C.F. 00651990582, con sede a Roma Via Vittorio Veneto n. 119.

Importo totale euro 174.920,00, capitale euro 63.700,00.

CONTRO: _____ nato a [redacted] C.F. _____ , _____ nato a [redacted] C.F. _____ , _____ nato a [redacted] C.F. _____ per la quota di 1/3 ciascuno, tra gli altri beni indicati, immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 5 Particella 144.

Nota: non risulta presentata ulteriore richiesta di rinnovazione di ipoteca.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di costituzione di vincolo urbanistico del 22/10/1992, RG 10952 RP 8003 per scrittura provata con sottoscrizione autentica, atto notaio Mario Grossi del 24/09/1992 n. 76197 di Repertorio.

A FAVORE del Comune di Robecco sul Naviglio C.F. 82002470159,

CONTRO: _____ nato a [redacted] C.F. _____ , _____ nato a [redacted] C.F. _____ , _____ nato a [redacted] C.F. _____

[redacted] nato ad [redacted].

N.B. Il vincolo posto sui terreni di proprietà dei soggetti sopra indicati è stato costituito in riferimento all'edificazione di immobili aventi destinazione agricola e non oggetto della presente procedura.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NESSUNO
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NESSUNO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30/07/2024, si riporta quanto segue:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili del 30/07/2004, RG 14694 RP 10526, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 25/06/2004 N. Repertorio 5079
  A FAVORE di _____ nato ad [redacted] C.F. _____ , con sede a Milano Via Santa Sofia n.33,
  CONTRO _____ nato a [redacted] C.F. _____
  Gravante su 1/2 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 190 Subalterno 701.
- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di decreto ingiuntivo del 27/04/2023 , RG 7794 RP 1297 per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 25/06/2004 N. Repertorio 2890
  A FAVORE di _____ nato ad [redacted] .F. _____, con sede a Milano Via Santa Sofia n.33,
  CONTRO _____ nato a [redacted] C.F. _____
  Gravante, tra gli altri beni indicati, su 1/2 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 190 Subalterno 701.
- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di decreto ingiuntivo del 27/04/2023 , RG 7795 RP 1298 per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 25/06/2004 N. Repertorio 3097
  A FAVORE di
  _____ nato ad [redacted] C.F. _____ con sede a Milano Via Santa Sofia n.33,
  CONTRO _____ nato a [redacted] C.F. _____ Gravante, tra gli altri beni indicati, su 1/2 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 190 Subalterno 701.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato del Piano Delle Regole PdR.Tav.7.2000_Casterno, ambito Ar1 – Ambiti Agricoli produttivi art. 37 delle Diposizioni Attuative del Piano delle Regole.
Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'archivio Comunale, rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si riscontrano alcune difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio, come esposto al punto 9.1.

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate presso l'Archivio Storico e presso l'Ufficio Tecnico, il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti:
- Concessione Edilizia n.2462/78, protocollo n.2112/1978, rilasciata dal Comune di Robecco Sul Naviglio in data 13/09/1978 e successive varianti apportate al progetto come da comunicazione del 26/09/1980 prot. n. 2777, per costruzione di una casa di civile abitazione per due unità familiari annesse ad una azienda agricola esistente, presentata da Cairati Teresio, Cairati Mario e Cairati Luigi.
- Permessi di abitabilità n.2462/78 rilasciato dal comune di Robecco Sul Naviglio in data 27/10/1982.

Lo stato di fatto rilevato non corrisponde a quanto assentito dalle suddette pratiche edilizie. Nella zona giorno è stata inserita una scala in legno che collega l'unità abitativa al piano sottotetto, dove sono stati ricavati tre locali, un disimpegno e un bagno. Tale porzione di immobile non risulta essere autorizzata da alcun titolo edilizio.

Le difformità rilevate relativamente alla presenza di locali nel sottotetto sono SANABILI tramite il ripristino dello stato assentito mediante rimozione della scala di collegamento tra il piano terra e il sottotetto e chiusura del foro presente nel solaio, i cui costi sono stimati a corpo in € 5.000,00.
Per un eventuale recupero del sottotetto si rimanda a verifica puntuale ed aggiornata presso l'Ufficio preposto e della normativa vigente.

NON CONFORME - SANABILE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo.

CONFORME

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.* Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11.1 STIMA PER MCA

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Vigevano nella stessa zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

  Comune di Robecco sul Naviglio, Foglio 5, Particella 190, Subalterno 701, Via Pastrengo n. 4, abitazione indipendente posta al piano terra, composta da due vani oltre accessori e area esterna di pertinenza.

- Comparabile A

  Comune di Robecco sul Naviglio, Foglio 6, Particella ___, Subalterni _____ e Particella ___, Via Sant'Ambrogio n.__, abitazione indipendente posto al piano terra di 3 vani oltre accessori, cantine, portico, autorimessa al piano terra e area di pertinenza. Atto di compravendita a rogito Notaio Simona Benedetto del 09/07/2025 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 10/07/2025 RG _____ RP ____.

- Comparabile B

  Comune di Robecco sul Naviglio, Foglio 5, Particella ___, Subalterni _____ Via Solferino n._, abitazione indipendente posta al piano terra di 3 vani oltre accessori e autorimessa al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Marcello Grossi del 09/10/2024 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 22/10/2024 RG _____ RP _____.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	*Compravendite*		*subject*
	Comparabile A	*Comparabile B*	*S*
Prezzo totale PRZ (euro)	*200.000,00*	*245.000,00*	
dati DAT (mesi)	4	13	0,00
superficie SUP (mq)	96,43	95,12	99,06
Portico (POR) (mq)	28,41	0,00	29,13
Autorimessa BOX (mq)	14,21	28,18	0,00
Cantina CAN (mq)	96,43	102,72	0,00
Superficie est. SUE (mq)	261,57	351,15	223
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	4	4
Stato manut int. STMi (n)	3	4	4

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
Coefficiente mercantile portico - p(POR)/p(SUP)	0,300
Coefficiente mercantile autorimessa - p(BOX)/p(SUP)	0,500
Coefficiente mercantile cantina - p(CAN)/p(SUP)	0,300
Saggio di variazione del livello di piano - p(LIV)/PRZ	0,020
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	8.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	20.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	140,99
SUP commerciale comparabile B	140,03
SUP commerciale subject S	107,80

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.347,64
Prezzo medio comparabile B	1.662,19
Prezzo marginale	1.347,64

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	25
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	700

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4500

Prezzo marginale	p(…) A	p(…) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.347,64	1.347,64
p(POR) (euro/mq)	404,29	404,29
p(BOX) (euro/mq)	673,82	673,82
p(CAN) (euro/mq)	404,29	404,29
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	700,00	700,00
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00
p(LIV) (euro)	4.000,00	4.900,00
p(STMe) (euro)	8.000,00	8.000,00
p(STMi) (euro)	20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	*Comparabile A*	*Comparabile B*
PRZ (euro)	200.000,00	245.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	3.544,30	5.309,71
POR (euro)	291,09	10,10
BOX (euro)	-9.575,00	11.777,04
CAN (euro)	-38.985,93	-41.528,94
SUE (euro)	-1.359,83	-4.484,86
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	8.000,00	0,00
STMi (euro)	20.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	181.914,63	197.084,68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 181.914,63	€ 197.084,68
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 189.499,65	
€/MQ	€ 1.757,90	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	8,34%	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2025 Semestre 1 per la zona suburbana/fraz. Casterno, ville e villini in stato conservativo normale sono variabili da €/mq 1.000 a 1.300; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 1.757,90, più alto rispetto alle quotazioni OMI riferite alla zona, coerentemente con le discrete condizioni dell'immobile e l'andamento del mercato immobiliare attuale.
Al paragrafo successivo si applicano le riduzioni per vincoli, quote e per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

La stima è stata innanzitutto svolta per l'intero immobile, costituito da abitazione indipendente e area esterna di pertinenza: è necessario procedere alla valutazione della quota di 1/2 di proprietà, alle riduzioni per difficoltà di vendita di quota indivisa, per vendita forzata e per spese.
Il valore della quota di 1/2 di proprietà di abitazione indipendente e area esterna di pertinenza è di € 94.749,83.
La riduzione per difficoltà di vendita di quota indivisa è calcolata in ragione del 10%.
Al valore della quota di 1/2 di proprietà di € 94.749,83 si applicano le seguenti riduzioni e spese:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 14.212,47
Riduzione per difficoltà di vendita di quota indivisa del 10%	€ 9.474,89
Spese ripristini	€ 5.000,00

11.3 PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 94.749,83 - € 14.212,47 - € 9.474,89 - € 5.000,00 = € 66.062,37

che si arrotonda in

€ 66.000,00 (sessantaseimila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 23/11/2025

L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini

(documento firmato digitalmente)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa catastale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Pec verifica esistenza locazione
9. Estratto Pratiche Edilizie
10. Riferimenti comparabili
11. Riferimento quotazioni OMI
12. Verbale sopralluogo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009