



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-



Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. **132/2024**

Giudice: Dott. Rizzi Erminio
Custode: IVG Pavia



RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: ing. Paolo Rossi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1365

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. RSS PLA 64B08 D925E - P.IVA N. 01429410184

Con studio in Garlasco - via Francesco Sampietro 1 - 27026

Telefono e fax: 0382-822268 - Cellulare: 338-3961244

e-mail: paolo@iparos.it

PEC: paolo.rossi14@ingpec.eu



Giudice: Dott. Rizzi Erminio
Custode: IVG Pavia
Perito: ing. Paolo Rossi

1



CONCLUSIONI FINALI

Si è individuato il solo lotto A

LOTTO A

A. Capannone industriale sito in Siziano (PV) via Bernina n. 25 intestato a:

Trattasi attualmente di capannone industriale.

Facente parte del lotto A i seguenti beni:

AI						
FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AL PT-1						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
B 2	965	Via Bernina 25-27 PT-1	D/1	-	-	€ 4.431,20

Il valore totale del lotto A è pari a € 295.840,00 comprese detrazioni del 15%, detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale.

Giudice: Dott. Rizzi Erminio
Custode: IVG Pavia
Perito: ing. Paolo Rossi

2

Beni immobili siti in Siziano (PV) via Bernina n. 25
Lotto A

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso completo all'immobile di seguito descritto in data 26-06-2024.

A. Capannone industriale sito in Siziano (PV) via Bernina n. 25 intestato a:

Trattasi attualmente di capannone industriale.

L'immobile è identificato in Catasto NCEU e NCT: Intestato

AI

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AL PT-1						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
B 2	965	Via Bernina 25-27 PT-1	D/I	-	-	€ 4.431,20

Scheda presentata il 08-02-2001

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 Pratica n. 96503 in atti dal 22/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4049.1/2002)

COSTITUZIONE del 08/02/2001 Pratica n. 31753 in atti dal 08/02/2001 COSTITUZIONE (n. 288.1/2001)

L'immobile è stato edificato sull'originale mappale 819 del foglio 7 del NCT attualmente censito alla particella 965 del foglio 7 NCT e di seguito la storia della particella 965 del foglio 7 NCT

Tipo Mappale del 17/11/2000 Pratica n. 5886 in atti dal 17/11/2000 (n. 5886.1/2000)

FRAZIONAMENTO del 17/11/2000 Pratica n. 5886 in atti dal 17/11/2000 (n. 5886.1/2000)

Con il frazionamento di cui sopra è stata soppressa la particella 819 e costituita la particella 965

Atto del 09/04/1999 Pubblico ufficiale Repertorio n. 165824 - Voltura n. 3617.1/1999 in atti dal 21/05/1999

FRAZIONAMENTO del 11/03/1999 in atti dal 11/03/1999 (n. 615.5/1999)

Con il frazionamento di cui sopra è stata soppressa la particella 786 e costituita la particella 819

FRAZIONAMENTO del 02/02/1999 in atti dal 02/02/1999 (n. 233.2/1999)

Con il frazionamento di cui sopra è stata soppressa la particella 111 e costituita la particella 786

Atto del 11/03/1993 Pubblico ufficiale Repertorio n. 129336 - UR Sede MILANO (MI)

Registrazione n. 3555 registrato in data 30/03/1993 - Voltura n. 844.1/1994 in atti dal 15/01/1999

VERBALE del 29/09/1989 Pubblico ufficiale Repertorio n. 29849 - UR Sede MILANO

(MI) Registrazione n. 19735 registrato in data 17/10/1989 in atti dal 14/01/1999

VERBALE del 09/04/1989 Pubblico ufficiale Repertorio n. 65914 - UR Sede MILANO (MI)

Registrazione n. 22133 registrato in data 17/11/1989 in atti dal 14/01/1999

Atto del 23/07/1987 Pubblico ufficiale Repertorio n. 57986 - UR Sede MILANO (MI)

Registrazione n. 17894 registrato in data 06/08/1987 - Voltura n. 681.1/1990 in atti dal 14/01/1999

SCRITTURA PRIVATA del 19/09/1985 Pubblico ufficiale (MI) Repertorio n. 11772 - UR

Sede MILANO (MI) Registrazione n. 49132 registrato in data 08/10/1985 - Voltura n. 24586 in atti dal 15/01/1988

FRAZIONAMENTO del 19/09/1985 in atti dal 15/01/1988 Repertorio n. 11772 Sede MILANO (MI) Registrazione UR Sede

MILANO (MI) n. 49132 del 08/10/1985

Con il frazionamento di cui sopra è stata soppressa la particella 5 e costituita la particella 111

VOLTURA D'UFFICIO del 09/03/1978 in atti dal 14/01/1999 (n. 5848.2/1990)

Impianto meccanografico del 09/07/1977

Coerenze: a nord particella 966, a est particella 1002, a sud particella 1001, a ovest particella 818.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un capannone industriale con struttura in cemento prefabbricato e pannelli esterni prefabbricati rivestiti in graniglia di colore rosso e bianco.

Il capannone dispone di zona uffici al piano terreno e al piano primo.

Il piano primo presenta un bagno con disimpegno ed una zona CED non presenti nelle pratiche edilizie e quindi difformi sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Al piano terreno la zona uffici è composta da ingresso, due uffici, e ripostiglio nel sottoscala che porta al primo piano.

Oltre alla zona di lavorazione del capannone vi sono gli spogliatoi ed il bagno ed un locale deposito.

La zona uffici al piano terreno è pavimentata con piastrelle in ceramica ed è dotata di impianto di raffrescamento e riscaldamento mediante inverter.

Al primo piano è presente un servizio igienico dotato di boiler elettrico.

La zona uffici al piano primo dispone di pavimentazione flottante ed attualmente si presenta con una divisione interna e con un bagno e disimpegno non presenti nella planimetria catastale e nelle pratiche edilizie.

Giudice: Dott. Rizzi Erminio

Custode: IVG Pavia

Perito: ing. Paolo Rossi

3

Dal corridoio di ingresso del piano terreno si accede alla zona di lavorazione del capannone industriale dotato di carroponete. Il capannone dispone di due accessi carrai, uno sul lato nord ed un sul lato ovest e due accessi pedonali dal lato sud oltre accesso pedonale dal corridoio/ingresso della zona uffici. I capannone è interamente circondato dal terreno di proprietà.

Caratteristiche zona: zona industriale di Sizzano

Caratteristiche zone limitrofe: zona sud di Milano

Principali collegamenti pubblici (Km): strada provinciale 205, vicinanza alla stazione ferroviaria Villamaggiore, a 10 Km dal casello autostradale di Binasco sulla A7, distante circa 20 Km da Milano.

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze non ci sono particolari servizi ma essendo vicina a Milano i servizi della grande città sono facilmente raggiungibili.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato dal Sig. /

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore con sede in /

iscritta in data 24-12-2008 al n. 39002/202750

Importo Capitale di € 368.900,00

Importo Ipoteca € 740.000,00

Durata 15 anni

Riferita agli originali mappali 54 sub 3 e sub 7

Ipoteca della riscossione: derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di /

1590/10576

Importo Capitale di € 676.137,12

Importo Ipoteca € 1.352.274,24

Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca della riscossione: derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favo:

285/1693

Importo Capitale di € 500.262,70

Importo Ipoteca € 1.000.525,40

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 09-04-2024 ai nn. 32763/45437 a favore di /

F205X con atto giudiziario del 06-03-2024 repertorio n. 1967

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **NON CONFORME**

Intero lotto:

L'immobile è stato edificato in base alla richiesta concessione edilizia del 15-10-1999 prot. n. 11791 pratica n. 115/99 e successiva concessione edilizia n. 41/99 del 06-12-1999

Successivamente è stata presentata pratica DIA 1/01 prot. 544 del 13-01-2001 per variante alla CE 41/99

Rispetto alle pratiche edilizie presentate la situazione attuale è difforme per quanto attiene al piano primo ove risulta un bagno con disimpegno e delle tramezze non presenti nella concessione edilizia originale e nella variante DIA.

Regolarizzazioni:

Si rende necessaria pratica di sanatoria per il piano primo difforme.

4.3.2. Conformità catastale: **NON CONFORME**

Intero lotto:

La scheda catastale differisce dalla situazione attuale per quanto attiene al piano primo.

Regolarizzazioni:

Una volta che si sarà proceduto ad effettuare la sanatoria edilizia si dovrà presentare una nuova scheda catastale aderente allo stato di fatto successivo alla sanatoria.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	--
Spese per sanatoria e nuovo accatastamento	€ 2.000,00

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Acquista da:

Pavia (PV) trascritto in data 23-04-1999 al n. 26202/37467
Riferito al lotto di terreno sul quale fu edificato l'attuale capannone industriale.

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in base alla richiesta concessione edilizia del 15-10-1999 prot. n. 11791 pratica n. 115/99 e successiva concessione edilizia n. 41/99 del 06-12-1999

Successivamente è stata presentata pratica DIA 1/01 prot. 544 del 13-01-2001 per variante alla CE 41/99

Beni immobili siti in Siziano (PV) via Bernina n. 25**A. Capannone industriale** sito in Siziano (PV) via Bernina n. 25 intestato a:Trattasi attualmente di capannone industriale.

L'immobile è stato edificato in base alla richiesta concessione edilizia del 15-10-1999 prot. n. 11791 pratica n. 115/99 e successiva concessione edilizia n. 41/99 del 06-12-1999
Successivamente è stata presentata pratica DIA 1/01 prot. 544 del 13-01-2001 per variante alla CE 41/99

L'immobile è identificato in Catasto NCEI e NCT:

Di seguito le descrizioni dei vari edifici comprendenti l'intero lotto

FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
B 2	965	Via Bernina 25-27 PT-I	D/I	-	-	€ 4.431,20

Consistenza

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
PT	1.015,0	I	1.015,0	--	buone
PI	153,0	I	153,0	--	buone
Area di pertinenza	996,0	I	996,0	--	--
Totale	2.164,0		2.164,0		

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
PRESENTE**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****8.1 Criterio di stima**

Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a mq delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi OMI mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato di crisi attuale del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni

Ufficio catastale Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Rilevazione prezzi OMI.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore /mq	Valore
Capannone e uffici PT	1.015,0	€ 300,00	€ 304.500,00
Uffici PI	153,0	€ 300,00	€ 45.900,00
Area di pertinenza	996,0	€ 20,00	€ 19.920,00
Totale	2.164,0		€ 350.400,00

Giudice: Dott. Rizzi Erminio
Custode: IVG Pavia
Perito: ing. Paolo Rossi

6

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 52.560,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	2.000,00
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	nessuna
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€ 54.560,00

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 295.840,00
(Euro duecentonovantacinquemilaottocentoquaranta/00)

Garlasco 20 agosto 2024

Il perito estimatore:
Ing. Paolo Rossi

Allegati:

01. Visura catastale;
02. Estratto di mappa;
03. Planimetria catastale;
04. Visura OMI;
05. Visure Conservatoria RR.II.;
06. Pratica Concessione Edilizia 15-10-1999;
07. Concessione Edilizia 06-12-1999;
08. Denuncia inizio lavori 20-02-2000;
09. DIA in variante 13-01-2001
10. Agibilità 09-03_2001
11. Attestato Prestazione Energetica - APE;
12. Documentazione fotografica;
13. Atto di provenienza;
14. Copia privacy della perizia.

Giudice: Dott. Rizzi Erminio
Custode: IVG Pavia
Perito: ing. Paolo Rossi

7