

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA n° 260/2024 R.G.E

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA da
XXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXX

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Ausiliario del Giudice: geom. Maria Nadia Spairani
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2332
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 515
Studio in Pavia – piazzetta Giuseppe Belli n°9 tel. 3356146130
mail: maria.nadia.spairani@geopec.it – spairani.nadia@gmail.com

Data dell'udienza 14/01/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. MAIOLA Alessandro
Custode giudiziario: I.V.G. VIGEVANO



TRIBUNALE DI PAVIA

CONCLUSIONI DEFINITIVE

DATI GENERALI RELATIVI AL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Procedura promossa da XXXX nei confronti di:

XXXX

UBICAZIONE – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in Comune di GAGGIANO (MI) – Via della Meccanica e risulta così identificato presso il NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Milano come segue:

COMUNE DI GAGGIANO – Foglio 24 particella 70 sub. 5, cat. D/7 – Via della Meccanica P.T Rendita Euro 2.711,40 (Lire 5.250.000)

Particella corrispondente a catasto terreni Comune di Gaggiano (Mi) foglio 24 part. 70

Risulta così intestato: XXXX proprietaria per l'intera quota

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il cespite comprende un immobile costruito in aderenza ad altri capannoni della zona artigianale/industriale di Via della Meccanica, adibito a laboratorio con ufficio e servizio igienico al Piano Terra e locali e servizi al Piano Primo servito da scala a chiocciola.

Inserito nel complesso industriale "LOTTO B" edificato nell'anno 1987, con area pertinenziale, con accesso carraio e pedonale da parcheggio comune ad altri capannoni. L'area esterna si presenta a prato e delimitata da recinzione in elementi prefabbricati.

PROVENIENZA

IL bene oggetto di pignoramento è pervenuto alla società eseguita in forza di atto di compravendita notaio BOGA Renato in Tradate del 27/11/2006 Rep. 9808/6502, trascritto a Pavia il 04/12/2006 ai nn. 28622/16285

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta di proprietà della società eseguita per la quota dell'intero, ed alla data del sopralluogo del 05/11/2024 occupato dalla XXXX in forza di contratto di locazione.

VINCOLI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione del 19/03/2024 nn. 4829/806 Tribunale di Ragusa del 09/02/2024 Rep. 315/2024 – Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo capitale di € 11.072,57 importo totale € 20.000,00

- a favore di XXXX
- contro XXXX

Iscrizione del 06/06/2024 nn. 10270/1806 Giudice di Pace del 27/03/2024 Rep. 432/2024 – Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo capitale di € 8.083,89 importo totale € 16.000,00

- a favore di XXXX
- contro XXXX

Trascrizione del 03/07/2024 nn. 12321/8895 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 04/06/2024 Rep. 4480/2024 - verbale di pignoramento immobili

- a favore di XXXX
- contro XXXX

ACCERTAMENTI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento conformità urbanistico/edilizia

Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato edificato con Concessione Edilizia Prot. n. 3317 rilasciata dal Comune di Gaggiano il 12/05/1978 - a cui ha fatto P.E. 73/87 alla Società XXXX a cui ha fatto seguito pratiche in variante del 12/09/1987 P.E. n. 101/87 e del 28/11/1987 P.E. n. 190/87 per ampliamento uffici al Piano Terra.

In data 16/05/1988 è stata rilasciata Concessione Edilizia prot. 2961 P.E. 40/88 per voltura XXXXX.

In data 14/01/1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia prot. 10296 P.E. 157/88 di variante per formazione di servizi igienici e creazione soppalco con spogliatoi e servizi, a cui ha fatto seguito una successiva Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 24/07/1989 prot. 5923 P.E. 92/89 per formazione di scala a chiocciola al Piano Terra e pareti al Piano Primo.

Attualmente la distribuzione interna degli uffici al Piano Terra e dei locali al piano Primo **NON RISULTA CONFORME ALLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ULTIMA VARIANTE DEPOSITATA IN COMUNE.**

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 29/09/2023 la sottoscritta ha verificato che la planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati di Pavia **NON RISULTA CONFORME** allo stato dei luoghi, in quanto non è indicata la modifica degli uffici al Piano Terra, la scala a chiocciola e l'ampliamento (soppalco) al piano Primo.

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 547,30 VALUTAZIONE € 185.500,00

Esecuzione immobiliare n° 260/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: MAIOLA Alessandro
Debitore eseguito: XXXXX



TRIBUNALE DI PAVIA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE

1) BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Procedura promossa da **XXXXXX**; nei confronti di:
XXXXXX

Bene descritto nel pignoramento:

1/1 piena proprietà fabbricati in Gaggiano (MI), Via Della Meccanica, distinti al NCEU al foglio 24, particella 70 sub.5 (D7)

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il cespite comprende un immobile costruito in aderenza ad altri capannoni della zona artigianale/industriale di Via della Meccanica, adibito ad laboratorio con ufficio e servizio igienico al Piano Terra e locali e servizi al Piano Primo servito da scala a chiocciola.

Inserito nel complesso industriale "LOTTO B" edificato nell'anno 1987, con area pertinenziale, con accesso carraio e pedonale da parcheggio comune ad altri capannoni. L'area esterna si presenta a prato e delimitata da recinzione in elementi prefabbricati.

3) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in Comune di GAGGIANO (MI) – Via della Meccanica e risulta così identificato presso il NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Milano come segue:

COMUNE DI GAGGIANO – Foglio 24 particella 70 sub. 5, cat. D/7 – Via della Meccanica P.T Rendita Euro 2.711,40 (Lire 5.250.000)

Particella corrispondente a catasto terreni Comune di Gaggiano (Mi) foglio 24 part. 70

Risulta così intestato: **XXXXXX** proprietaria per l'intera quota.

Si fa presente che nella visura catastale la sede viene indicata in Venegono Inferiore (VA) mentre sulla visura camerale la sede legale è posta in TRADATE (VA) – Via Albini n.4

Coerenze:

A corpo: a nord proprietà al mappale 361; ad altra unità immobiliare al sub. 6; a sud parcheggio comune; ad ovest ad altra unità immobiliare al sub. 2.

4) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato industriale (capannone) adibito a laboratorio con uffici e bagno al piano terra e locali e servizi al piano primo ricavato come soppalco dei locali al piano terra, raggiungibile mediante scala a chiocciola. Pertinenziale al bene risulta sul lato retrostante il capannone un area esterna recintata parte con muro in blocchi di cemento e parte con recinzione in elementi prefabbricati.

Si accede direttamente dalla Via della Meccanica, attraverso area a parcheggio comune. L'ingresso al laboratorio avviene da un portone carraio in metallo verniciato contenente il portoncino pedonale, e dall'area esterna di pertinenza mediante accesso carraio.

La struttura del capannone principale, è formata da travi e pilastri prefabbricati in cemento armato precompresso tamponamenti in pannelli prefabbricati. La copertura, costituita da travi e lastre in cemento prefabbricato è provvista di scossaline, canali e pluviali in metallo. I serramenti esterni di finestra, sono costituiti da lucernari a nastro in policarbonato traslucido, inseriti nei lati anteriore e posteriore, tra i pilastri della struttura. Ha pavimento in lastre di cemento, pareti interne in parte verniciate.

Nell'interno del capannone, al piano terra sono stati creati locali ad uso ufficio con antibagno e w.c. che hanno pavimento in piastrelle di ceramica, serramenti in metallo e porte in legno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'ufficio che nella planimetria catastale viene rappresentato come unico locale, in realtà si presenta diviso da parete in cartongesso, con porta di collegamento. Nell'antibagno è posto un lavello, mentre il servizio è formato da solo w.c.

A ridosso della parete degli uffici è posta una scala a chiocciola in metallo per accedere al piano primo che non viene rappresentato nella planimetria catastale, composto da corridoio di accesso a locali servizio (w,c, e doccia

Esecuzione immobiliare n° 260/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: MAIOLA Alessandro
Debitore esecutato: XXXXX



TRIBUNALE DI PAVIA

entrambi con antibagno) e locali ad uso diverso, con pavimento in piastrelle di ceramica, porte in legno e serramenti esterni in metallo e vetro.

Nei locali ufficio sono presenti radiatori in ghisa non funzionanti in quanto mancante la caldaia a gas metano, il riscaldamento avviene tramite elementi elettrici tipo Fancoil. Al piano primo è presente una caldaia per la produzione di acqua calda, collegata all'impianto elettrico.

5) STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà della società eseguita per l'intera quota ed alla data del sopralluogo del 05/11/2024, l'immobile si presenta occupato dalla Ditta XXXX X, in forza di contratto di locazione registrato in data 20/07/2022 dall'Ufficio Territoriale di Varese al n. 004292 serie 3T, per la durata di anni 6 dal 01/07/2022 con scadenza il 30/06/2028, rinnovabile per la stessa durata.

6) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISICA – EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato risulta inserito nel PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Gaggiano – Piano delle Regole indicato nella tavola 1.3 PR – TC/B2 "AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO DENSO" normato dalle indicazioni dell'art. 30 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione).

Accertamento conformità urbanistico/edilizia

Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato edificato con Concessione Edilizia Prot. n.3317 rilasciata dal Comune di Gaggiano il 12/052/1978 - a cui ha fatto P.E. 73/87 alla Società XXXXX a cui ha fatto seguito pratiche in variante del 12/09/1987 P.E. n. 101/87 e del 28/11/1987 P.E. n. 190/87 per ampliamento uffici al Piano Terra.

In data 16/05/1988 è stata rilasciata Concessione Edilizia prot. 2961 P.E. 40/88 per voltura all'XXXXX

In data 14/01/1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia prot. 10296 P.E. 157/88 di variante per formazione di servizi igienici e creazione soppalco con spogliatoi e servizi, a cui ha fatto seguito una successiva Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 24/07/1989 prot. 5923 P.E. 92/89 per formazione di scala a chiocciola al Piano Terra e pareti al Piano Primo.

Attualmente la distribuzione interna degli uffici al Piano Terra e dei locali al piano Primo **NON RISULTA CONFORME** ALLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ULTIMA VARIANTE DEPOSITATA IN COMUNE.

Si dovrà quindi prima dell'alienazione del bene, provvedere alla presentazione di una pratica edilizia in SANATORIA per ottenere la Concessione Edilizia relativa alle opere realizzate in difformità rispetto all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune di Gaggiano.

Accertamento conformità catastale

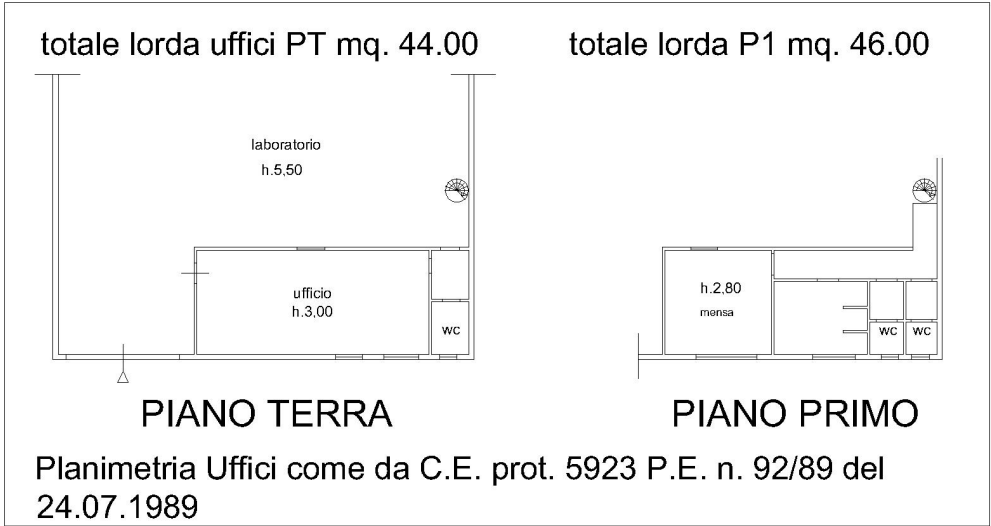
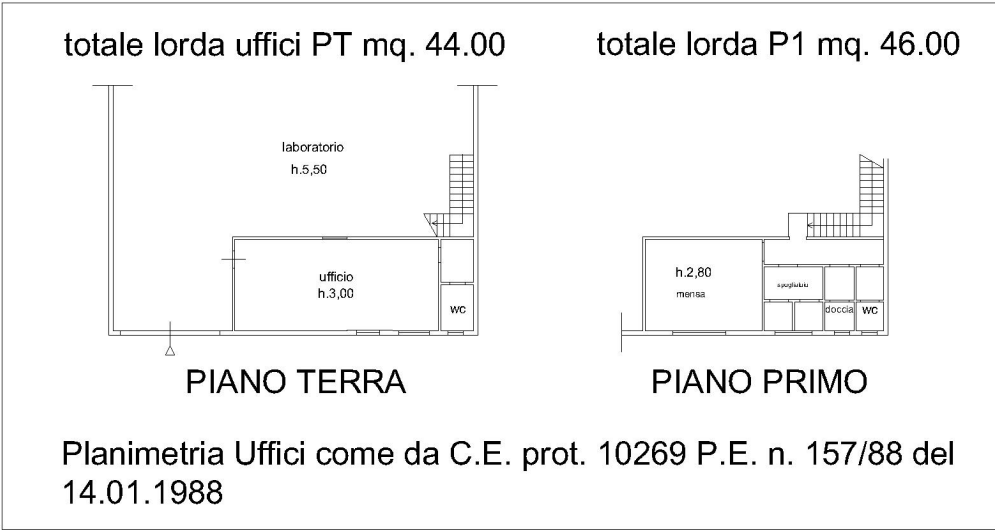
Dal sopralluogo effettuato in data 29/09/2023 la sottoscritta ha verificato che la planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati di Pavia **NON RISULTA CONFORME** allo stato dei luoghi, in quanto non è indicata la modifica degli uffici al Piano Terra, la scala a chiocciola e l'ampliamento (soppalco) al piano Primo.

Si dovrà quindi, prima dell'alienazione del bene presentare una pratica di aggiornamento catastale (DOCFA) con la planimetria che riporti l'esatta rappresentazione dello stato attuale.

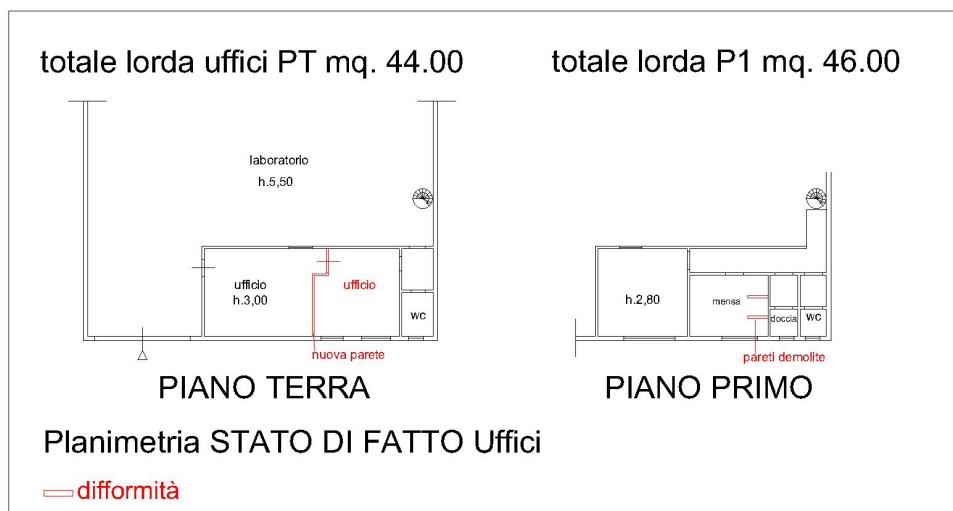
DIFFORMITA'



TRIBUNALE DI PAVIA



TRIBUNALE DI PAVIA



7) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ZONA, SERVIZI)

Gaggiano è un comune italiano del Distretto Milanese, di circa 9000 abitanti situato ad Ovest del Comune di Milano inserito nel Parco Agricolo Sud di Milano ed attraversato dal Naviglio Grande derivato dal fiume Ticino. Dista circa 15 km. da Milano e cui è collegato attraverso la SS n. 494 Vigevanese e dalla linea ferroviaria Milano - Mortara mediante il servizio TRENORD.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in zona centrale, ma ai margini del paese, prevalentemente artigianale caratterizzata da pochi insediamenti residenziali, non lontano dai servizi pubblici e privati che offre il Comune stesso.

8) STORIA CATASTALE ED IPOTECARIA, GRAVAMI, PREGIUDIZI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Il fabbricato oggetto di perizia risulta così identificato al Catasto di Pavia – Comune di GAGGIANO Foglio 24 particella 70 Sub. 5, cat. D/7 – Via della Meccanica P.T Rendita Euro 2.711,40 (Lire 5.250.000) Particella corrispondente a catasto terreni Comune di Gaggiano (Mi) foglio 24 part. 70 Risulta così intestato: **XXXXX**, proprietaria per l'intera quota

La planimetria catastale relativa all'immobile pignorato è stata presentata al NUOVO ATASTO EDILIZIO URBANO in data 28/10/1987 e successivamente a tale data, non risultano presentate altre planimetrie per aggiornamento catastale.

Il bene pervenne alla Società eseguita, in forza di atto tra vivi-compravendita a rogito Notaio Renato Boga di Tradate del 27/11/2006 rep. 9808/6502, trascritto il 04/12/2006 ai nn. 28622/16285 da XXX. alla stessa la piena proprietà del cespite, pervenne in forza di atto di compravendita Notaio Francesco Albertario di Casorate Primo (PV) del 23/12/1987 rep. 52854/14325 trascritto in data 15/01/1988 ai nn. 585/482 ed in rettifica per errore materiale nell'indicazione della quota trasferita, in data 09/02/1988 ai nn. 1419/1092, dalla Soc.XXXX

ELENCO FORMALITA'

Esecuzione immobiliare n° 260/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: MAIOLA Alessandro
Debitore eseguito: XXXXX

TRIBUNALE DI PAVIA

Iscrizione del19/03/2024 nn.4829/806 Tribunale di Ragusa del 09/02/2024 Rep. 315/2024 – Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo capitale di € 11.072,57 importo totale € 20.000,00

- a favore di XXXX
- contro XXXX

Iscrizione del 0606/2024 nn. 10270/1806 Giudice di Pace del 27/03/2024 Rep. 432/2024 – Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo capitale di € 8.083,89 importo totale € 16.000,00

- a favore di XXXX
- contro XXXXX

Trascrizione del 03/07/2024 nn. 12321/8895 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 04/06/2024 Rep. 4480/2024 - verbale di pignoramento immobili

- a favore di XXXXX
- contro XXXXX

9) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda dell’immobile comprende la superficie calpestabile (superficie netta) e le murature, secondo i criteri del DPR 23/03/1998 n. 138 e precisamente:

- 100% delle murature perimetrali ed interne
- 50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità immobiliari adiacenti

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Capannone	mq. 448,00	1,00	mq. 448,00
Uffici Piano terra /primo	mq. 90,00	1,00	mq. 90,00
Area pertinenziale esterna	mq. 93,00	0.10	mq. 9,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 547,30



TRIBUNALE DI PAVIA

LOCALE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFIC.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
PIANO TERRA						
laboratorio	388	448	1.00	448,00	nord/sud	buona
ufficio	19,45	21,6	1.00	21,60		buona
ufficio	14,05	15,6	1.00	15,60	sud	buona
antibagno	2,55	3,20	1.00	3,20		buona
w.c.	2,75	3,60	1.00	3,60	sud	buona
PIANO PRIMO						
corridoio	8,20	9,40	1.00	9,40		buona
antibagno	1,65	2,15	1.00	2,15		buona
w.c.	1,40	2,10	1.00	2,10	sud	buona
antibagno	1,70	2,05	1.00	2,05		buona
doccia	1,50	2,15	1.00	2,15	sud	buona
mensa	9,70	10,95	1.00	10,95	sud	buona
locale	15,40	17,20	1.00	17,20	sud	buona
area esterna	93,00	93,00	0,10	9,30		
totali	559,35	631,00		547,30		

10) VALUTAZIONE DEL BENE

a) Criterio di stima – ai fini dell’individuazione del più probabile valore di mercato del bene si adotta il criterio comparativo. Nel caso in esame, oggetto della presente relazione estimativa, è un fabbricato produttivo (capannone industriale) comprensivo di area esterna pertinenziale, posto in area centrale del paese. È possibile rilevare direttamente dal mercato i prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento; il prezzo unitario selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche, allo stato di conservazione ed allo stato attualmente occupato, viene applicato a corpo.

b) Fonti di informazione – ufficio tecnico del Comune, professionisti presenti sul territorio, Quotazioni Immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Pavia (O.M.I.) e pubblicazione a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari di Pavia (F.I.M.A.A.).

c) Determinazione del valore unitario – sulla scorta delle informazioni assunte, la sottoscritta determina il valore del bene oggetto di perizia, in relazione all’effettivo stato di consistenza, all’ubicazione, ed all’attuale richiesta di beni analoghi sul mercato immobiliare che in questo periodo e nella zona interessata, risulta stagnante. Si è tenuto conto anche che attualmente l’immobile presenta difformità che dovranno essere sanate prima dell’alienazione dell’immobile.

Pertanto il valore unitario di riferimento utilizzato per la presente perizia, calcolato tra la media dei valori espressi per unità immobiliari presenti nella zona di riferimento, risulta essere di € 420,00/mq.

Valutazione della superficie – la superficie è puramente indicativa; l’assegnazione avverrà a corpo e non a misura

Superficie commerciale	valore unitario	valore intero	valore del diritto quota propr.
Capannone comprensivo di area pertinenziale Mq. 547,30	€ 420,00/mq.	€ 229.866,00	229.866,00

Esecuzione immobiliare n° 260/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: MAIOLA Alessandro
Debitore esecutato: XXXXX



TRIBUNALE DI PAVIA

VALORE TOTALE DEL CESPITE EURO 229.866,00

Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano Euro 229.866,00 (diconsi Euro duecentoventinovemilaottocentosessantasei/00)

Valore dei beni oggetto di stima al netto della percentuale di abbattimento del 15% a fronte della mancanza delle garanzie civili della vendita nella procedura di esecuzione € 195.386,10 (diconsi Euro centonovantacinquemilatrecentoottantasei/10)

Adeguamento e correzioni della stima

Pratiche edilizia in sanatoria per adeguamento edilizio e catastale del fabbricato,
adeguamento impianti e stesura di certificazione energetica

Euro 10.000,00

Prezzo a base d'asta della quota dell'immobile lotto unico

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 185.386,10 (diconsi Euro centoottantacinquemilatrecentoottantasei/10) **arrotondati a € 185.500,00 (diconsi Euro centoottantacinquemilacinquecento/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 07/12/2024

L'ausiliario del Giudice
Geom. M. Nadia Spairani

ALLEGATI :

- All. A: rapporto di stima privacy
- All. B: documentazione fotografica
- All. C: titolo di proprietà
- All. D: ispezioni Conservatoria RR.II
- All. E: planimetria catastale ed elaborati planimetrici
- All. F: estratto di mappa catastale
- All. G: visura catastale storica
- All. H: visura camerale proprietà
- All. I: contratto di locazione

Esecuzione immobiliare n° 260/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: MAIOLA Alessandro
Debitore esecutato: XXXXX

