

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

n. Gen. Rep. **300 / 2020**

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola CLARIS APPIANI
Custode: IVG Pavia

RAPPORTO DI STIMA

DI FABBRICATI

IN TORRE D'ISOLA (PV) CASCINA GRANDE 1

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n.113

C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188

con studio in Pavia –Via Scopoli 12

Telefono 0382 – 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com



Lotto 001
Porzioni di fabbricati e sedime
sita in Torre d'Isola (PV) Cascina Grande 1

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

I fabbricati oggetto di pignoramento sono ubicati in comune di Torre d'Isola e fanno parte del complesso residenziale di Cascina Grande.



proprietario per la quota di 1 / 1

I fabbricati comprendono :
magazzini e locali di deposito (sub 20),
laboratori (sub 21),
unità collabente (sub 22),
ufficio privato (sub 78).

L'accesso pedonale e carraio si praticano dalla Strada Comunale in località Cascina Grande.

Identificazione Catastale di tutti i fabbricati :



proprietario per la quota di 1 / 1



MAGAZZINI						
COMUNE DI TORRE D'ISOLA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOG	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
B 1	601 sub 20	Cascina Grande 1 – PT	C/2	U	mq 149	€ 230,86

Finiture

I magazzini presentano:
pavimenti in battuto di cemento,
pareti verticali intonacate,
serramenti in legno con vetri semplici e inferriate,
porte in ferro,
non sono presenti impianti.



Coerenze dei magazzini

a Nord u.i. sub 77 di altra proprietà, a Est sedime mapp 80 della stessa proprietà, a Sud u.i. Sub 21 della stessa proprietà, a Ovest appartamenti di altra proprietà mapp 1053 sub 3 e sub 4.

I magazzini presentano una superficie commerciale lorda di **mq 171,00**.



LABORATORI							
COMUNE DI TORRE D'ISOLA – CATASTO FABBRICATI							
SEZ / FOG	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	
B 1	601 sub 21	Cascina Grande 1 – PT	C/3	U	mq 280	€ 578,43	

Finiture

I laboratori presentano:

pavimenti in battuto di cemento,
pareti verticali intonacate,
serramenti in legno con vetri semplici e inferriate,
porte e portoni in ferro,
non sono presenti impianti.

Una parte del fabbricato risulta crollata.

Coerenze dei laboratori

a Nord u.i. sub 20 della stessa proprietà, a Est sedime mapp 80 della stessa proprietà, u.i. sub 22 della stessa proprietà e Roggia, a Sud u.i. altra proprietà, a Ovest sedime mapp 80 della stessa proprietà e Roggia.

I laboratori presentano una superficie commerciale lorda di **mq 407,00**.





UNITA' COLLABENTE						
COMUNE DI TORRE D'ISOLA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOG	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
B 1	601 sub 22	Cascina Grande 1 – P1				

Finiture

L'unità collabente è costituita da un vecchio mulino in parte crollato e presenta:

- pavimenti in battuto di cemento,
 - porzioni di pareti verticali in muratura,
 - serramenti in legno con vetri semplici e inferriate,
 - porte e portoni in ferro,
 - non sono presenti impianti.
- Una parte del fabbricato risulta crollata.

Coerenze dell'unità collabente

a Nord e a Est u.i. sub 21 della stessa proprietà, a Sud altra proprietà, a Ovest sedime mapp 80 della stessa proprietà e Roggia.

L'unità collabente presenta una superficie commerciale lorda di **mq 162,50**.





UFFICIO PRIVATO							
COMUNE DI TORRE D'ISOLA – CATASTO FABBRICATI							
SEZ / FOG	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	
B 1	601 sub 78	Cascina Grande 1 – P1	A/10	U	Vani 8 – mq 236	€ 991,60	

Finiture

L'ufficio privato presenta:

pavimenti in ceramica,
pareti verticali intonacate,
serramenti in alluminio con vetri semplici,
porta di accesso in legno,
non sono presenti impianti.

L'accesso al primo piano dove si trova l'unità immobiliare si pratica tramite la scala interna della u.i. Sub 77 di altra proprietà.

Coerenze dell'ufficio privato

a Nord u.i. sub 77 di altra proprietà, a Est sedime mapp 80 della stessa proprietà, a Sud u.i. sub 21 della stessa proprietà, a Ovest sedime mapp 80 della stessa proprietà.

L'ufficio privato presenta una superficie commerciale lorda di mq 236,00.

2) STATO DI POSSESSO

Alle date dei sopralluoghi, il 09.09.2021 e il 17.09.2021, le unità immobiliari quali magazzini e locali di deposito (sub 20), unità collabente (sub 22), ufficio privato (sub 78) risultavano giuridicamente libere, a disposizione del debitore; l'unità immobiliare laboratori (sub 21 e parte del mapp 80 – sedime bene comune non censibile -) risultava occupata [REDACTED] in forza del contratto di locazione ad uso non abitativo sottoscritto il 25.01.2020, registrato a Pavia con modalità telematica il 24.02.2020 codice identificativo telematico TNZ20T001416000HH con le seguenti caratteristiche :
inizio locazione 25.01.2020
durata locazione 6 (sei) anni
canone di locazione annua € 1.440,00 (euro millequattrocentoquaranta / 00)



3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ipoteca volontaria a favore di Banca Regionale Europea SPA spa con sede in Cuneo - Pubblico Ufficiale Notaio Roberto Borri di Pavia Repertorio 46344/14559 del 29.09.2004; iscrizione presso la Conservatoria RR. II di Pavia in data 30.09.2004 ai nn. 19516/4637 – concessione a garanzia di 00.000,00 – totale - € 20.000.000,00 – durata 20 anni - seguono annotazioni e comunicazioni come da nota allegata

Trascrizione - atto di Convenzione Edilizia a favore del Comune di Torre d'Isola - Pubblico Ufficiale Notaio Roberto Borri di Pavia rep. 47065/15062 del 21.12.2004, trascritto presso la Conservatoria RR.II di Pavia in data 19.01.2005 n. 721/503 -

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia rep. 3379 del 10.09.2020, trascritto presso la Conservatoria RR.II di Pavia in data 17.11.2020 ai nn. 17681/11568 -

Trascrizione contro – Atto giudiziario: Sentenza Dichiarativa di Fallimento - a favore di Massa dei Creditori Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia rep. 85 del 22.06.2021, trascritto presso la Conservatoria R.II di Pavia in data 01.10.2021 ai nn. 18760/12811

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

proprietario per la quota di 1 / 1

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dalla eseguita, con atto di compravendita Notaio Roberto Borri del 27.02.2013 n. 59000/24127, trascritto presso la Conservatoria RRII di Pavia il 08.03.2013 n. 3179/2093,

46343/14358, trascritto presso la Conservatoria RRII

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del complesso edilizio denominato “Cascina Grande”, situato in zona periferica del comune di Torre d'Isola (abitanti indicativi 2400), a circa 8 km dal centro storico.

Il contesto edificato presenta fabbricati rurali e residenziali in parte ristrutturati.

La zona presenta traffico scarso; la strada di accesso, all'esterno del complesso Cascina Grande, ha possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità, nel centro storico del comune di Torre d'Isola.

Tutte le unità immobiliari pignorate si presentano in cattivo stato di manutenzione e conservazione; in particolare il vecchio mulino (unità collabente sub 22) è in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: zona periferica del comune di Torre d'Isola

Caratteristiche zone limitrofe: Il comune è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Torre d'Isola si trova nella Provincia di Pavia, nella zona denominata del Pavese occidentale, lungo la riva del Ticino; dista circa Km 10 da Pavia e circa Km 40 da Milano; l'accesso autostradale più vicino, alle u.i. Pignorate, è Bereguardo sulla A7 a circa Km 2,00.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, luoghi di culto, trattorie.



6) PRATICHE EDILIZIE

Il complesso edilizio Cascina Grande, di cui fanno parte le u.i. pignorate, è stato edificato prima del 01 settembre 1967; successivamente a tale data sono stati rilasciati dal Comune di Torre d'Isola i provvedimenti edilizi elencati nell'atto di compravendita Notaio Borri del 27.02.2013.

L'intero complesso è stato oggetto di un Piano di Recupero denominato "Cascina Grande" adottato con delibera del Consiglio Comunale di Torre d'Isola del 12.11.2003 n. 42, approvato definitivamente con delibera del C.C. del 25.02.2004 n. 2, regolato dall'atto di convenzione Notaio Borri stipulato in data 21.12.2004 n. 47065/15062, trascritto presso la Conservatori RR II di Pavia il 19.01.2005 n. 721/203.

Il Piano di Recupero citato risulta attualmente scaduto.

Nel P.G.T. del Comune di Torre d'Isola il complesso Cascina Grande è individuato in Insedimenti Esterni alle zone IC, regolato dagli artt. 61 e 67 del Piano delle Regole, inoltre essendo il territorio comunale compreso nel Parco del Ticino, qualsiasi intervento deve essere preventivamente sottoposto all'approvazione di tale ente.

7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Superfici

	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
LOTTO 001					
Magazzini PT	171,00	1	171,00	Est / Ovest	Scarse
Laboratorio PT	407,00	1	407,00	Nord/Est/Ovest	Scarse
Unità collabente PT	162,50	1	162,50	Est /Ovest	Pessime
Ufficio Privato P1	236,00	1	236,00	Est/OvestSud	Scarse

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Torre d'Isola, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 600,00 per i fabbricati oggetto di valutazione, ad esclusione dell'unità collabente pari a €/mq 300,00**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Torre d'Isola, rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2021 e Pubblicazione "Scenario Immobiliare Pavese" 2018 edito da [REDACTED]

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Magazzini PT	mq 171,00	€ 102.600,00	€ 102.600,00
Laboratorio PT	mq 407,00	€ 244.200,00	€ 244.200,00
Unità Collabente PT	mq 162,50	€ 48.750,00	€ 48.750,00
Ufficio Privato PT	mq 236,00	€ 141.600,00	€ 141.600,00
Totale		€ 537.150,00	€ 537.150,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.



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	€ 80.572,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolute	
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	da verificare

8) PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 001

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

€ 456.577,50

Euro quattrocento cinquantaseimila cinquecento settatasette / 50

Precisazioni

La u.i. Foglio 1 Mapp 601 sub 80, pur compresa nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione dello stesso, non viene valutata in quanto è Bene Comune Non Censibile ai sub 20-21-22-78.

Pavia, 07 Gennaio 2022

II PERITO ESTIMATORE
geom. M.Francesca Barili

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Atto di provenienza Notaio Borri del 27.02.2012
- Contratto di locazione sub 21
- Estratto PGT e Piano delle Regole

