

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

Avv. Giorgio Bernardini
Piazza Luigi Vittorio Bertarelli 2, Milano

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 282/2023

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Pavia

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
FASCICOLO A - LOTTO 001

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081

E-mail g.chindamo@gloriachindamo.it



PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 26.10.2023 alle ore 11.00 ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in presenza dell'esecutato, Sig. [REDACTED]. È stato possibile visionare solamente l'appartamento ad uso ufficio in quanto cantine e autorimesse non erano al momento accessibili.

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotti per la vendita.

- Fascicolo A – Lotto 001: Appartamento ad uso ufficio con cantina e due autorimesse pertinenziali sito in Via Ada Negri 40, Motta Visconti (MI).
Proprietà: 1/2 [REDACTED]

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

Quota di Piena proprietà dei beni pignorati: 1/2 di piena proprietà.

Regime patrimoniale dell'esecutato: Coniugato con la Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca legale: derivante da art.77 D.P.R. n. 602 del 29.09.1973, a favore di **Esatri Esazione Tributi S.p.a.** con sede a Milano, C.F. 09816500152, contro [REDACTED] in forza di atto emesso da **Esatri Esazione Tributi S.p.a.** con sede a Milano in data 29.07.2005 al Rep n. 11504/68; iscrizione del 22.08.2005 Reg. Part. 5238, Reg. Gen. 19034.

Immobili siti in Motta Visconti (MI)

- Capitale 36.664,85 €
- Ipoteca 73.329,70 €

Ipoteca legale: derivante da art.77 D.P.R. n. 602 del 29.09.1973, a favore di **Equitalia Nord S.p.a.** con sede a Milano, C.F. 07244730961, contro [REDACTED], in forza di atto emesso da **Equitalia Nord S.p.a.** con sede a Milano in data 04/06/2013 al Rep n. 3472/6813; iscrizione del 12/06/2013 Reg. Part. 1221, Reg. Gen. 8303.

Immobili siti in Motta Visconti (MI)

- Capitale 66.943,97 €
- Ipoteca 133.887,94 €

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili a [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]



[REDACTED],
notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 30.06.2023 al Rep.
3981; trascrizione del 27.07.2023 Reg. Part. 10124, Reg. Gen. 14500.

Immobili siti in Motta Visconti (MI)

Stato di possesso del bene:

L'appartamento ad uso ufficio risulta libero; non è stato possibile verificare lo stato occupativo della cantina e delle autorimesse in quanto al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano dell'Agenzia delle Entrate e, a livello locale, presso l'Ufficio Territoriale di Magenta i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Determinazione conclusiva del valore del compendio:

A. Appartamento ad uso ufficio	€ 77.970,41
B. Cantina	€ 1.077,99
C. Autorimessa (sub. 6)	€ 8.775,00
D. Autorimessa (sub. 8)	€ 8.775,00
Totale-----	€ 96.598,40

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	€ 14.489,76
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi	€ 6.000,00

A+B+C+D € 76.108,64
TOTALE Circa € 76.000,00
(Euro Settantaseimila/00)

Il prezzo base d'asta per la quota pignorata, pari a 1/2 del diritto di piena proprietà del compendio, risulta essere circa € € 38.000,00.

Criticità varie: Nessuna



**Beni immobili siti in Motta Visconti
Via Ada Negri 40
Lotto 001**

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Appartamento ad uso ufficio sito in Motta Visconti, Via Ada Negri 40, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi di appartamento a destinazione d'uso ufficio posto al piano rialzato di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra, composto da due locali, disimpegno e bagno. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO AD USO UFFICIO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	7	481	712	Via Ada Negri 40 Piano: T	A/3	5	5 vani	€ 335,70

CATASTO TERRENI:

APPARTAMENTO AD USO UFFICIO		
SEZ.	FG.	PART.
	7	481

Coerenze dell'appartamento ad uso ufficio al piano rialzato, in senso orario :

nord: altre unità immobiliari proprietà di terzi e vano scala condominiale

est: altra unità immobiliare proprietà di terzi

sud: vuoto su rampa di accesso ad altre unità immobiliari

ovest: altra unità immobiliare proprietà di terzi

B. Cantina sita in Motta Visconti, Via Ada Negri 40, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi di cantina pertinenziale posta al piano seminterrato dello stesso stabile nel quale si trova l'unità immobiliare ad uso ufficio. La zona cantine accessibile tramite scala di collegamento esterna.



Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestata al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

CANTINA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	7	481	711	Via Ada Negri 40 Piano: S1	C/2	1	3 mq	€ 4,96

CATASTO TERRENI:

CANTINA		
SEZ.	FG.	PART.
	7	481

Coerenze della cantina al piano seminterrato, in senso orario:

nord: corridoio di accesso alle cantine

est: altra cantina proprietà di terzi

sud: altra unità immobiliare

ovest: altra cantina proprietà di terzi

C. Autorimessa sita in Motta Visconti, Via Ada Negri 40, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi di autorimessa di pertinenza dell'immobile principale sita al piano terra di un secondo corpo di fabbrica facente parte del medesimo complesso condominiale. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestata al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	7	641	6	Via Ada Negri 40 Piano: T	C/6	2	13 mq	€ 28,87

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
	7	641



Coerenze dell'autorimessa al piano terra, in senso orario:

nord: altra autorimessa

est: Roggia Maina

sud: altra autorimessa

ovest: cortile condominiale

D. Autorimessa sita in Motta Visconti, Via Ada Negri 40, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]

Trattasi di autorimessa di pertinenza dell'immobile principale sita al piano terra di un secondo corpo di fabbrica facente parte del medesimo complesso condominiale. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	7	641	8	Via Ada Negri 40 Piano: T	C/6	2	13 mq	€ 28,87

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
	7	641

Coerenze dell'autorimessa al piano terra, in senso orario:

nord: altra autorimessa

est: Roggia Maina

sud: mappale 439

ovest cortile condominiale

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: il compendio si trova in zona semicentrale del Comune di Motta Visconti, caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale a media densità. La via su cui si affaccia l'immobile risulta interessata da un traffico locale, la dotazione dei parcheggi è ridotta.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: il Comune di Motta Visconti è servito dagli autobus di linea che lo collegano ai comuni limitrofi e



alle città di Milano, Pavia e Abbiategrasso. La stazione ferroviaria più vicina si trova ad Abbiategrasso sulla linea Abbiategrasso - Milano che dista circa 15 Km dai beni oggetto della procedura. Il casello autostradale più vicino è quello di Bereguardo – Pavia Nord sull'Autostrada A7 che si trova a circa 10 Km dai beni oggetto della procedura. Motta Visconti dista circa 20 km dalle città di Pavia e Vigevano e 30 km dalla città di Milano.

3- STATO DI POSSESSO

L'appartamento ad uso ufficio risulta libero; non è stato possibile verificare lo stato occupativo della cantina e delle autorimesse in quanto al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano dell'Agenzia delle Entrate e, a livello locale, presso l'Ufficio Territoriale di Magenta i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

I beni esecutati risultano così intestati:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Motta Visconti (MI)

Piena proprietà

Piena proprietà per 1/2

Piena proprietà

Piena proprietà per 1/2

- Appartamento uso ufficio, Foglio 7, Particella 481, Subalterno 712, Cat. A/3, cl. 5 di 5 vani, rendita catastale € 335,70.
- Cantina, Foglio 7, Particella 481, Subalterno 711, Cat. C/2, cl. 1 di 3 mq, rendita catastale € 4,96.
- Autorimessa, Foglio 7, Particella 641, Subalterno 6, Cat. C/6, cl. 2 di 13 mq, rendita catastale € 28,87.
- Autorimessa, Foglio 7, Particella 641, Subalterno 8, Cat. C/6, cl. 2 di 13 mq, rendita catastale € 28,87.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali

Nessuna

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuno



4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Nessuna

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Ipoteca legale: derivante da art.77 D.P.R. n. 602 del 29.09.1973, a favore di **Esatri Esazione Tributi S.p.a.** con sede a Milano, C.F. 09816500152, contro [REDACTED], in forza di atto emesso da **Esatri Esazione Tributi S.p.a.** con sede a Milano in data 29.07.2005 al Rep n. 11504/68; iscrizione del 22.08.2005 Reg. Part. 5238, Reg. Gen. 19034.

Immobili siti in Motta Visconti (MI)

- Capitale 36.664,85 €
- Ipoteca 73.329,70 €

Ipoteca legale: derivante da art.77 D.P.R. n. 602 del 29.09.1973, a favore di **Equitalia Nord S.p.a.** con sede a Milano, C.F. 07244730961, contro [REDACTED], in forza di atto emesso da **Equitalia Nord S.p.a.** con sede a Milano in data 04/06/2013 al Rep n. 3472/6813; iscrizione del 12/06/2013 Reg. Part. 1221, Reg. Gen. 8303.

Immobili siti in Motta Visconti (MI)

- Capitale 66.943,97 €
- Ipoteca 133.887,94 €

4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED], contro [REDACTED], notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 30.06.2023 al Rep. 3981; trascrizione del 27.07.2023 Reg. Part. 10124, Reg. Gen. 14500.

Immobili siti in Motta Visconti (MI)

4.2.3. Altri oneri:

Nessuno



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta Visconti, è stato possibile reperire documentazione comprensiva degli elaborati grafici relativa agli immobili oggetto di esecuzione.

Appartamento ad uso ufficio e cantina: lo stabile che ospita le due unità immobiliari è stato edificato in seguito a Licenza edilizia n. 854 del 18.10.1973, prot. n. 1903. In momenti successivi l'appartamento è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie: con la Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere, prot. 476 del 19.01.1998, l'unità immobiliare, inizialmente destinata ad uso abitativo, ha assunto la destinazione d'uso ufficio; a seguito di Denuncia ai sensi art. 2 comma 60 l. n. 662/1996 prot. n. 1309 del 09.02.1998 sono state poi eseguite opere di redistribuzione interna ed è stata realizzata una scala interna di collegamento con il sottostante magazzino al piano seminterrato. Sono inoltre state reperite: la Denuncia di inizio attività n. 07/2009, prot. 1284 del 28.01.2009 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso e la Richiesta di Permesso di costruire n. 30/2009, prot. n. 2588 del 24.02.2009 per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, modifiche interne e nuovi impianti elettrico ed idrico-sanitario. La prima è stata respinta dal Comune a causa del mancato rispetto di norme igienico sanitarie mentre la seconda è stata archiviata su richiesta del Geom. ██████████ in qualità di tecnico incaricato.

A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenzia che lo stato attuale degli immobili differisce dall'ultimo stato autorizzato. Nell'ufficio non è più presente la scala di collegamento interna con il piano sottostante e l'elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia, rappresenta dei garage ove attualmente si trova la zona cantine.

Autorimesse: le autorimesse sono state edificate in seguito a Concessione edilizia n. 1260 del 29.03.1978, prot. n. 1384. Dal confronto tra stato autorizzato e stato di fatto emerge una diversa sagoma del corpo di fabbrica che ospita le autorimesse ed una minore superficie coperta, seppur il numero di quelle presenti corrisponde al numero di quelle autorizzate.

4.3.2. Conformità catastale

La distribuzione interna rappresentata nella scheda catastale dell'appartamento ad uso ufficio corrisponde allo stato di fatto, non è invece corretta la destinazione d'uso dell'unità immobiliare che, a seguito di Variazione della destinazione d'uso del 02.02.2011 (pratica n. MI0083763), risulta essere "abitazione" anziché "ufficio".

Si segnala l'assenza presso gli archivi catastali della scheda relativa alla cantina.



Le schede catastali delle autorimesse corrispondono allo stato di fatto.

4.3.3. Oneri di regolarizzazione

Per la regolarizzazione dell'appartamento ad uso ufficio e della cantina si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria e pratica catastale per la variazione della destinazione d'uso dell'appartamento da "abitazione" ad "ufficio" con conseguente aggiornamento della planimetria e presentazione della planimetria della cantina. I costi, comprensivi di spese tecniche e sanzioni, sono stimati in € 4.000,00.

Per la regolarizzazione delle autorimesse si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria. I costi, comprensivi di spese tecniche e sanzioni, sono stimati in € 2.000,00.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio Ada Negri è amministrato da "Studio Ciemme", piazza Dante 162, Vernate (MI).

I millesimi di proprietà delle parti comuni risultano essere:

- appartamento e cantina: 94/1000 (quota di 1/2 Sig. ██████████: 47/1000)
- autorimessa Sub.6: 13/1000 (quota di 1/2 Sig. ██████████: 6,5/1000)
- autorimessa Sub.8: 13/1000 (quota di 1/2 Sig. ██████████: 6,5/1000)

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

- Spese condominiali Circa € 750,00

5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

- Spese gestione ordinaria: risultano insolte le spese relative alle intere gestioni 2021/2022 e 2022/2023 per un importo di € 961,02, oltre alle prime quattro rate della gestione 2023/2024 di € 123,00 ciascuna; per un importo totale di: € 1.453,02
- Spese straordinarie per imbiancatura ringhiera scala: risulta insoluto un importo pari ad € 74,25

(Situazione Spese Condominiali - All.to n°07)

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna



6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Ad oggi il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] (non eseguita) [REDACTED], risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] a seguito di:

- **Atto di compravendita** a rogito del **Dott. Francesco Albertario**, Notaio in Casorate Primo, del 20.07.1994 al Rep. 91265/19551; trascritto a Pavia in data 02.08.1994 Reg. Part. 6771, Reg. Gen. 9355, con il quale la Sig.ra [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà dei beni al Sig. [REDACTED] e al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pavia del 19.04.2019 al Rep. 380; trascritto in data 06.05.2019 Reg. Part. 4898, Reg. Gen. 7524, con il quale la quota di 1/2 di piena proprietà appartenuta al Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato veniva trasferita alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dal 20.07.1994 ad oggi

[REDACTED] proprietaria dal 19.04.2019 ad oggi

6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio i beni eseguiti erano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] come sopra generalizzati.

7 - PRATICHE EDILIZIE

Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

- **Licenza edilizia** n. 854 del 18.10.1973, prot. n. 1903, per la costruzione di una palazzina ad uso abitazione.
- **Concessione edilizia** n. 1260 del 29.03.1978, prot. n. 1384, per la costruzione di autorimesse.



- **Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere** del 13.01.1998, prot. 476 del 19.01.1998, per la variazione della destinazione d'uso dell'appartamento da uso civile di abitazione ad uso ufficio.
- **Denuncia ai sensi art. 2 comma 60 l. n. 662/1996** prot. n. 1309 del 09.02.1998, per la realizzazione di opere interne di singole unità immobiliari.
- **Denuncia di inizio attività** n. 07/2009, prot. 1284 del 28.01.2009, per opere di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso. Pratica respinta dal Comune per il mancato rispetto di norme igienico sanitarie.
- **Richiesta di Permesso di costruire n. 30/2009**, prot. n. 2588 del 24.02.2009, per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, modifiche interne e nuovi impianti elettrico ed idrico-sanitario. Pratica archiviata su richiesta del Geom [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato.

Abusi

- Nell'appartamento ad uso ufficio risulta agli atti una scala di collegamento interna con il piano seminterrato non presente nello stato di fatto.
- L'elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia di edificazione, rappresenta dei garage ove attualmente si trova la zona cantine.
- Il corpo di fabbrica che ospita le autorimesse ha una diversa sagoma ed una minore superficie coperta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia di edificazione.

Sanabilità

Necessarie pratiche edilizie in sanatoria per la regolarizzazione delle unità immobiliari oggetto di stima.

Agibilità

Non sussistono situazioni ostative al rilascio di un nuovo certificato di agibilità in seguito alla presentazione della pratiche in sanatoria.

8 - DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Appartamento ad uso ufficio sito in Motta Visconti, Via Ada Negri 40, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]



Trattasi di appartamento a destinazione d'uso ufficio posto al piano rialzato di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra, composto da due locali, disimpegno, bagno e balcone. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO AD USO UFFICIO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	7	481	712	Via Ada Negri 40 Piano: T	A/3	5	5 vani	€ 335,70

CATASTO TERRENI:

APPARTAMENTO AD USO UFFICIO		
SEZ.	FG.	PART.
	7	481

Appartamento a destinazione d'uso ufficio, ubicato al piano rialzato di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra, al quale si accede dal vano scala comune. È composto da due locali, oltre a disimpegno e bagno. È presente un balcone con esposizione sud. Il complesso condominiale è accessibile tramite cancello pedonale e carraio prospiciente via Ada Negri. Dall'ispezione i luoghi risultano essere in discreto stato di manutenzione, le finiture sono datate. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento; il pavimento del terrazzo è in piastrelle ceramiche per esterni. I muri sono tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno a 210cm. I serramenti sono in legno con vetro singolo in tutti gli ambienti. L'appartamento presenta un'altezza interna di 311 cm. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico centralizzato, e l'impianto idrico sanitario.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>
Piano Primo				
Appartamento ad uso ufficio	87,20	1	87,20	Sud
Balcone	9,35	0,10	0,94	Sud
Totale	96,55		88,14	



Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Tipologia: in cemento armato Condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: in laterocemento Condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
<i>Scala condominiale:</i>	Con corrimano in metallo
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porta d'ingresso in legno. Porte interne a battente in legno complete di maniglia e ferramenta. Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: serramenti in legno con vetro singolo. Condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate. Condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate. Condizioni: buone
<i>Rivestimenti interni (componente edilizia):</i>	<u>Bagno</u> : rivestimento in ceramica con piastrelle 15cm x 15cm, di fino a 210cm Condizioni: buone
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Tipologia: piastrelle ceramiche in tutta l'unità immobiliare; balcone: piastrelle ceramiche per esterni Condizioni: buone, fatta eccezione per la pavimentazione del primo locale che risulta da ripristinare.
<i>Termico (impianto):</i>	Centralizzato con radiatori in ghisa e valvole termostatiche; <i>alimentazione</i> : gas metano <i>acqua calda</i> : prodotta autonomamente, attualmente non è presente il generatore all'interno dell'unità immobiliare. Certificazioni: non è stato possibile recuperare le dichiarazioni di conformità.
<i>Elettrico (impianto):</i>	Prese e punti luce in numero adeguato - <i>tensione di rete</i> : 220 V. Impianto interno sottotraccia. Certificazioni: non è stato possibile recuperare le dichiarazioni di conformità.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Presumibilmente collegata alla fognatura comunale, sebbene non sia stato possibile verificarlo.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Sottotraccia
<i>Citofonico (impianto):</i>	Impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna; non è presente l'apparecchio ricevente interno.



Idrico (impianto): Sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno.
 Certificazioni: non è stato possibile recuperare le dichiarazioni di conformità.

Condizionamento (componente edilizia): Non presente

B. Cantina sita in Motta Visconti, Via Ada Negri 40, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]

Trattasi di cantina pertinenziale posta al piano seminterrato dello stesso stabile nel quale si trova l'unità immobiliare ad uso ufficio. La zona cantine accessibile tramite scala di collegamento esterna.

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestata al Sig. [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

CANTINA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	7	481	711	Via Ada Negri 40 Piano: S1	C/2	1	3 mq	€ 4,96

CATASTO TERRENI:

CANTINA		
SEZ.	FG.	PART.
	7	481

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Seminterrato				
Cantina	3,00*	1	3,00	-
Totale	3,00		3,00	

* Superficie catastale

C. Autorimessa sita in Motta Visconti, Via Ada Negri 40, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]

Trattasi di autorimessa di pertinenza dell'immobile principale sita al piano terra di un secondo corpo di fabbrica facente parte del medesimo complesso condominiale. (Planimetrie catastali - All.to n°01)



Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestata al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	7	641	6	Via Ada Negri 40 Piano: T	C/6	2	13 mq	€ 28,87

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
	7	641

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano terreno (sotto strada)				
Autorimessa (sub.6)	13,00*	1	13,00	Ovest
Totale	13,00		13,00	

* Superficie catastale

D. Autorimessa sita in Motta Visconti, Via Ada Negri 40, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi di autorimessa di pertinenza dell'immobile principale sita al piano terra di un secondo corpo di fabbrica facente parte del medesimo complesso condominiale. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestata al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	7	641	8	Via Ada Negri 40 Piano: T	C/6	2	13 mq	€ 28,87

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
	7	641



<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>
Piano terreno (sotto strada)				
Autorimessa (sub.8)	13,00*	1	13,00	Ovest
Totale	13,00		13,00	

* Superficie catastale

10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare.

9.2 Fonti di informazioni

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Milano, Rilevazione prezzi di mercato anno 2023 Prezziario Immobili in Motta Visconti, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune di Motta Visconti.

Per la stima dell'appartamento ad uso ufficio è stato applicato il valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Mancando la quotazione dello stato conservativo "Normale" per la tipologia edilizia "Uffici", il valore normale unitario è stato calcolato sulla base dei valori OMI previsti per lo stato conservativo "Ottimo" ed è stato successivamente adeguato applicando il coefficiente di riduzione indicato nel predetto provvedimento pari ad 1,3.

Valore normale unitario = (Val OMI MIN + Val OMI MAX) / 2

Valori OMI per tipologia "Uffici" in stato conservativo "Ottimo"

Val OMI MIN: 900,00 €/mq

Val OMI MAX: 1.400,00 €/mq

Valore normale unitario "Uffici" in stato conservativo "Ottimo": 1.150,00 €/mq

Valore normale unitario "Uffici" in stato conservativo "Normale": 884,62 €/mq



Per la stima delle autorimesse è stato applicato il valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Valore normale unitario = (Val OMI MIN + Val OMI MAX) / 2

Valori OMI per tipologia "Box" in stato conservativo "Normale"

Val OMI MIN: 500,00 €/mq

Val OMI MAX: 850,00 €/mq

Valore normale unitario "Box" in stato conservativo "Normale": 675,00 €/mq

Per la stima della cantina non è previsto uno specifico coefficiente di omogeneizzazione della superficie in quanto si tratta di unità immobiliare autonoma. Sono pertanto state considerate e stimate le due situazioni più affini alla caso in esame.

1 - Cantina di pertinenza non comunicante con un appartamento ad uso residenziale (nel caso esaminato l'unità immobiliare principale ha destinazione d'uso ufficio).

Coefficiente di omogeneizzazione della superficie della cantina a quella dell'appartamento: 25%

Superficie cantina: 3 mq

Superficie cantina omogeneizzata: 0,75 mq

Valore normale unitario "Uffici" in stato conservativo "Normale": 884,62 €/mq

Valutazione cantina: € 663,47

2 – Magazzino indipendente in quanto catastalmente indicato come C/2 (nel caso esaminato l'unità immobiliare non è indipendente ma di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio).

Valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" per la tipologia OMI "Magazzini".

Valore normale unitario = (Val OMI MIN + Val OMI MAX) / 2

Valori OMI per tipologia "Magazzini" in stato conservativo "Normale"

Val OMI MIN: 395,00 €/mq

Val OMI MAX: 600,00 €/mq

Valore normale unitario "Magazzini" in stato conservativo "Normale": 497,50 €/mq.

Superficie magazzino: 3 mq

Valutazione magazzino: € 1.492,50.



Alla luce di quanto sopra il più probabile valore di mercato si attesta tra i due sopra stimati, pertanto **il CTU assume come valore di stima quello medio pari a € 1.077,99.**

9.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie	Valore intero
A. Appartamento ad uso ufficio	88,14 mq	€ 77.970,41
B. Cantina	3,00 mq	€ 1.077,99
C. Autorimessa (sub.6)	13,00 mq	€ 8.775,00
D. Autorimessa (sub.8)	13,00 mq	€ 8.775,00
Totale	117,14 mq	€ 96.598,40

9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Appartamento ad uso ufficio	€ 77.970,41
B. Cantina	€ 1.077,99
C. Autorimessa (sub. 6)	€ 8.775,00
D. Autorimessa (sub. 8)	€ 8.775,00
Totale-----	€ 96.598,40

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	€ 14.489,76
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 e di ripristino degli abusi:	€ 6.000,00

9.5 Prezzo del diritto di proprietà del compendio

Valore del diritto di proprietà del compendio, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

A+B+C+D	€ 76.108,64
TOTALE	Circa € 76.000,00
	(Euro Settantaseimila/00)



9.6 Prezzo base d'asta della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del compendio

Il valore della quota pignorata, pari a 1/2 del diritto di piena proprietà del compendio, risulta quindi essere circa **€ 38.000,00**.

Il compendio non risulta comodamente divisibile, in quanto la conformazione dei beni ne comprometterebbe la vendibilità a danno della procedura.

Voghera, 29.12.2023

Il perito estimatore
Ing. Gloria Chindamo



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Planimetrie catastali

ALLEGATO 2 – Visure storiche

ALLEGATO 3 – Estratto di mappa

ALLEGATO 4 – Esiti Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 5 – Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie

ALLEGATO 7 – Situazione spese condominiali

ALLEGATO 8 – Regolamento condominiale

ALLEGATO 9 – Certificati di stato civile

ALLEGATO 10 – Fotografie

ALLEGATO 11 – Descrizione del bene

ALLEGATO 12 – Atto di provenienza del bene

ALLEGATO 13 – Valori OMI Uffici Zona Centrale B1 Primo Semestre 2023

ALLEGATO 14 – Valori OMI Box Zona Centrale B1 Primo Semestre 2023

ALLEGATO 15 - Valori OMI Magazzini Zona Centrale B1 Primo Semestre 2023

