

Studio Professionale d'Ingegneria

Ing. MARCO CATTANEO

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 194/2024 e 200/2024 riunite

Creditore procedente:

Giudice:

Dott. Erminio Rizzi

ALLEGATO 1

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo



CONCLUSIONI

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in Comune di Zibido San Giacomo (MI), Via Mozart n. 28, in unico lotto di vendita, sono rappresentati da un negozio posto al piano terra di un più ampio fabbricato denominato "Condominio di Via Mozart n. 4/38", parte di un complesso residenziale/commerciale di tipo condominiale realizzato in ambito di Edilizia Residenziale Pubblica.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: n. 2 locali (negozio e retro), n. 1 antibagno, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio soppalcato.

I beni risultano pignorati per la quota di 1/1 di diritto di superficie a (C.F.: XXXXXXXXXX).

0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Il debitore esecutato è una persona fisica, risulta essere

0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 04/03/2010 a firma di Notaio Cellerino Luisa ai nn. 38085/7429 di repertorio, iscritta il 08/03/2010 a Pavia (PV) ai nn. 4275/962, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: euro.

Importo capitale: euro.

Durata ipoteca:

La nota di iscrizione presenta successiva annotazione di erogazione a saldo presentata il 27/08/2010 a Pavia ai nn. 16713/2647. Tale annotazione non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/07/2007 a firma di Notaio Scaglioni Gianni ai nn. 35952/6939 di repertorio, iscritta il 01/08/2007 a Pavia (PV) ai nn. 19273/5112, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: euro.

Importo capitale: euro.

Durata ipoteca:

Non essendo possibile accedere alle annotazioni per la verifica dell'eventuale cancellazione, l'ipoteca viene considerata attiva.

ipoteca volontaria cancellata, stipulata il 05/12/1990 a firma di Notaio Albertario Francesco ai nn. 69802/16728 di repertorio, iscritta il 19/12/1990 a Pavia (PV) ai nn. 12982/2656, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca:

Importo capitale: euro.

Durata ipoteca:

Ipoteca assentita di restrizione di beni con annotazione presentata il 28/09/2005 a Pavia (PV) ai nn. 22189/4634.

pignoramento, stipulata il 20/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 3360 di repertorio, trascritta il 20/05/2024 a Pavia (PV) ai nn. 8869/6422, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Verbale di pignoramento immobili.

pignoramento, stipulata il 20/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 3124 di repertorio, trascritta il 27/05/2024 a Pavia (PV) ai nn. 9384/6773, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Verbale di pignoramento immobili.

0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

Al momento del sopralluogo, gli immobili pignorati risultano essere liberi.



0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Negozio	85,04	0,00	€ 68.032,00	€ 41.575,11
				€ 68.032,00	€ 41.575,11

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.575,11

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.636,27
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 1.860,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 78,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.000,00

0.6 CRITICITA'

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale riguardanti differenti misure planimetriche dei vari locali e indicazione errata dell'altezza interna. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato che riguardano la presenza di un soppalco abusivo posizionato sopra il ripostiglio. Ulteriori differenze rilevate non costituiscono violazioni edilizie ex artt. 34-bis D.P.R. 380/01.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione del soppalco per messa in pristino in accordo allo stato autorizzato: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Non sono reperibili le certificazioni di conformità impianti.

Si segnala la presenza di una macchia dovuta a perdita idrica nel locale bagno, proveniente dal piano superiore. Non è possibile definire se la problematica sia risolta o meno.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune ZIBIDO SAN GIACOMO, stipulato il 06/06/1989 a firma di Notaio Lainati Enrico ai nn. 105352/12972 di repertorio, registrato il 21/06/1989 ai nn. 6839 serie 1, trascritto il 24/05/1991 a Pavia ai nn. 5889/4633, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX. (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Convenzione ai sensi dell'art 35 - 7° comma - della Legge 22.10.1971 n. 865.

"Convenzione ai sensi dell'art 35 - 7° comma - della Legge 22.10.1971 n. 865 fra XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su aree incluse nel vigente Piano di Zona consortile per l'edilizia popolare in territorio del Comune di Zibido San Giacomo, Lotto ZI/3".



Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: euro 1.860,00

Si segnalano i seguenti passaggi dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore, alla quale si rimanda per completezza:

"sono state deliberate li 18/2/2016 ed eseguiti lavori di rifacimento facciate e balconi lato cortile, al cui quota a carico della proprietà ammonta ad euro 21.606,18, li cui pagamento dilazionato nell'arco di anni dieci, ultima rata scadenza 30/1/2021, nessuna rata pagata,

"- vi sono in corso due mediazioni legali, in relazione all'impugnazione della delibera assembleare del 18/2/2021, riguardante il riparto spese consuntivo lavori straordinari facciate balconi lato cortile; impugnazione della delibera assembleare del 20/7/2021, riguardante l'approvazioni per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica, super bonus 110%, con sconto in fattura, per i quali oramai non verrà dato seguito per le modifiche apportate dal D.L. N. 30 del 29/3/2024."

Il perito
Ing. Marco Cattaneo





TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Erminio Rizzi

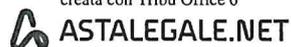
CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Cattaneo

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8

telefono: 0382422501

email: marco.cattaneo@tecnica-eas.it

PEC: marco.cattaneo1@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a ZIBIDO SAN GIACOMO Via Mozart 28, della superficie commerciale di **85,04** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 55 restanti

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un negozio posto al piano terra di un più ampio fabbricato denominato "Condominio di Via Mozart n. 4/38", parte di un complesso residenziale/commerciale condominiale.

Il complesso, costruito nell'anno 1991 in ambito di Edilizia Residenziale Pubblica, è composto da due distinti fabbricati e relative aree comuni.

Il fabbricato residenziale è disposto su quattro piani fuori terra. Al piano terra sono presenti le unità commerciali, mentre ai livelli superiori sono presenti le unità residenziali.

In fabbricato separato ad un piano fuori terra sono presenti i box.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalle pubbliche vie Mozart (pedonale) e via Vivaldi (carraio).

L'accesso al bene pignorato avviene direttamente dalla pubblica via Mozart al civ. 28, tramite porticato e quindi accesso diretto dalla vetrina. E' anche possibile accedere al negozio sia dall'adiacente vano scala comune che dal corsetto box posteriore comune, tramite un accesso secondario.

Nel dettaglio il negozio presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: n. 2 locali (negozio e retro), n.1 antibagno, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio soppalcato.

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità e in scarso stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e sottoimpianto di emissione a radiatori in acciaio (alcuni sono mancanti e non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto);
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- serramenti perimetrali in alluminio con doppiovetro;
- porta perimetrale posteriore in lamiera di acciaio;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- impianto di climatizzazione con n. 1 split (non è stato possibile verificarne il funzionamento);
- pareti intonacate;
- impianto elettrico per attività commerciali con gruppi e prese 220V e 380V.

Non sono reperibili le certificazioni di conformità impianti.

Si segnala la presenza di una macchia dovuta a perdita idrica nel locale bagno, proveniente dal piano superiore. Non è possibile definire se la problematica sia risolta o meno.

Si segnala che risulta in comproprietà, secondo le relative quote di competenza come da atti che si allegano, un locale comune posto al piano terra di cui al Mapp. 28 Sub.13



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 28 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 1.127,68 Euro, indirizzo catastale: Via Mozart n. 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CT Fg.9 Part.28
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.9 Part.28 Sub.1 (beni comuni non censibili - atrio e scale), Fg.9 Part.28 Sub.1 (beni comuni non censibili - cortile), Fg.9 Part.28 Sub.6, Fg.9 Part.28 Sub.1 (beni comuni non censibili - portico)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,04 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.575,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ZIBIDO SAN GIACOMO , stipulato il 06/06/1989 a firma di Notaio Lainati Enrico ai nn. 105352/12972 di repertorio, registrato il 21/06/1989 ai nn. 6839 serie 1, trascritto il 24/05/1991 a Pavia ai nn. 5889/4633, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione ai sensi dell'art 35 - 7° comma - della Legge 22.10.1971 n. 865.

"Convenzione ai sensi dell'art 35 - 7° comma - della Legge 22.10.1971 n. 865 fra [REDACTED] e [REDACTED] per la concessione e regolamentazione



del diritto di superficie su aree incluse nel vigente Piano di Zona consortile per l'edilizia popolare in territorio del Comune di Zibido San Giacomo, Lotto ZI/3". Si rimanda all'allegato corrispondente.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/03/2010 a firma di Notaio Cellerino Luisa ai nn. 38085/7429 di repertorio, iscritta il 08/03/2010 a Pavia (PV) ai nn. 4275/962, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca:

La nota di iscrizione presenta successiva annotazione di erogazione a saldo presentata il 27/08/2010 a Pavia ai nn. 16712/2647. Tale annotazione non è verificabile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2007 a firma di Notaio Scaglioni Gianni ai nn. 35952/6939 di repertorio, iscritta il 01/08/2007 a Pavia (PV) ai nn. 19273/5112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca:

Non essendo possibile accedere alle annotazioni per la verifica dell'eventuale cancellazione, l'ipoteca viene considerata attiva.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 05/12/1990 a firma di Notaio Albertario Francesco ai nn. 69802/16728 di repertorio, iscritta il 19/12/1990 a Pavia (PV) ai nn. 12982/2656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca:

Ipoteca assentita di restrizione di beni con annotazione presentata il 28/09/2005 a Pavia (PV) ai nn. 22189/4634.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 3360 di repertorio, trascritta il 20/05/2024 a Pavia (PV) ai nn. 8869/6422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 20/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 3124 di repertorio, trascritta il 27/05/2024 a Pavia (PV) ai nn. 9384/6773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 930,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 21.606,18
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.860,00
Millesimi condominiali:	29,45

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono calcolate sulla media degli anni 2022, 2023, 2024 ed arrotondate ai 10,00 €. Per tali anni, non risulta effettuato alcun versamento.

Le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute riguardano lavori di rifacimento facciate e balconi condominiali, deliberati ed eseguiti nell'anno 2016, la cui quota parte di competenza del bene stimato è pari a 21.606,18 €, da versarsi al condominio in 10 rate annuali (sino al 2027). Non risulta versata alcuna rata.

Le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano alla somma delle spese per gli anni 2023 e 2024 arrotondata ai 10,00 €.

Le informazioni condominiali sono desunte dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore (allegata).

Si segnalano i seguenti passaggi dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore, alla quale si rimanda per completezza:

"sono state deliberate li 18/2/2016 ed eseguiti lavori di rifacimento facciate e balconi lato cortile, al cui quota a carico della proprietà ammonta ad euro 21.606,18, li cui pagamento dilazionato nell'arco di anni dieci, ultima rata scadenza 30/1/2027; nessuna rata pagata;"

"- vi sono in corso due mediazioni legali, in relazione all'impugnazione della delibera assembleare del 18/2/2021, riguardante il riparto spese consuntivo lavori straordinari facciate balconi lato cortile; impugnazione della delibera assembleare del 20/7/2021, riguardante l'approvazioni per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica, super bonus 110%, con sconto in fattura, per i quali oramai non verrà dato seguito per le modifiche apportate dal D.L. N. 30 del 29/3/2024."

Si riporta il seguente passaggio dall'atto di compravendita immobiliare a firma Dott. Loredana Tizzoni Rep. nn. 14234/1747 del 07/07/2003 (al quale si rimanda per completezza):

"Segue e compete a quanto sopra la proporzionale quota millesimale sulle parti ed enti comuni dell'intero stabile di cui quanto in contratto fa parte, compresa l'attinenza comune al mapp.28 sub.13 (locale a piano terreno)."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietà superficiaria), in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 07/07/2003 a firma di Notaio Tizzoni Loredana ai nn. 14234/1747 di repertorio, registrato il 15/07/2003 a Abbiategrasso ai nn. 489 Serie 2V, trascritto il 11/07/2003 a Pavia (PV) ai nn. 15590/8572

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà per l'area, in forza di Acquisizione mediante esproprio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **49/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 36 appartamenti - negozi al P.T. e boxes , presentata il 17/06/1988 con il n. 49/1988 di protocollo, rilasciata il 25/11/1988 con il n. 5590 di protocollo, agibilità del 17/04/1992 con il n. 1211 di protocollo.

Attestato di inizio lavori ove si attesta che i lavori di cui alla concessione edilizia in oggetto risultano iniziati il 25/11/1988. L'autorizzazione di agibilità riguarda i soli negozi realizzati con C.E. n. 49/1988 e successive varianti nn. 10/1990 e 70/1991; (n. 11 negozi più locale riunioni) è esclusa l'abitabilità degli appartamenti.

Autorizzazione di variante per opere in corso N. **10/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Eliminazione barriere architettoniche, cantine interrato ed aumento superficie boxes, rilasciata il 29/03/1990 con il n. 1541 di protocollo

Autorizzazione di variante per opere in corso N. **70/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione tavolati interni., rilasciata il 21/12/1991 con il n. 9124 di protocollo.

Attestato di ultimazione dei lavori del 13/03/1992 prot. n. 2893.

CILA-Superbonus N. **91/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Isolamento termico delle superfici opache disperdenti - sostituzione serramenti - efficientamento impianti di riscaldamento - installazione impianto fotovoltaico, presentata il 24/11/2022 con il n. 0023697 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato che riguardano la presenza di un soppalco abusivo posizionato sopra il ripostiglio. Ulteriori differenze rilevate non costituiscono violazioni edilizie ex artt. 34-bis D.P.R. 380/01

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione del soppalco per messa in pristino in accordo allo stato autorizzato: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra



stato di fatto e planimetria catastale riguardanti differenti misure planimetriche dei vari locali e indicazione errata dell'altezza interna.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento planimetria catastale: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIBIDO SAN GIACOMO VIA MOZART 28

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ZIBIDO SAN GIACOMO Via Mozart 28, della superficie commerciale di **85,04** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 55 restanti

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un negozio posto al piano terra di un più ampio fabbricato denominato "Condominio di Via Mozart n. 4/38", parte di un complesso residenziale/commerciale condominiale.

Il complesso, costruito nell'anno 1991 in ambito di Edilizia Residenziale Pubblica, è composto da due distinti fabbricati e relative aree comuni.

Il fabbricato residenziale è disposto su quattro piani fuori terra. Al piano terra sono presenti le unità commerciali, mentre ai livelli superiori sono presenti le unità residenziali.

In fabbricato separato ad un piano fuori terra sono presenti i box.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalle pubbliche vie Mozart (pedonale) e via Vivaldi (carraio).

L'accesso al bene pignorato avviene direttamente dalla pubblica via Mozart al civ. 28, tramite porticato e quindi accesso diretto dalla vetrina. E' anche possibile accedere al negozio sia dall'adiacente vano scala comune che dal corsello box posteriore comune, tramite un accesso secondario.

Nel dettaglio il negozio presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: n. 2 locali (negozio e retro), n.1 antibagno, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio soppalcato.

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità e in scarso stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e sottoimpianto di emissione a radiatori in acciaio (alcuni sono mancanti e non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto);
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- serramenti perimetrali in alluminio con doppiopetro;
- porta perimetrale posteriore in lamiera di acciaio;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- impianto di climatizzazione con n. 1 split (non è stato possibile verificarne il funzionamento);



- pareti intonacate;
- impianto elettrico per attività commerciali con gruppi e prese 220V e 380V.

Non sono reperibili le certificazioni di conformità impianti.

Si segnala la presenza di una macchia dovuta a perdita idrica nel locale bagno, proveniente dal piano superiore. Non è possibile definire se la problematica sia risolta o meno.

Si segnala che risulta in comproprietà, secondo le relative quote di competenza come da atti che si allegano, un locale comune posto al piano terra di cui al Mapp. 28 Sub.13

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 28 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 1.127,68 Euro, indirizzo catastale: Via Mozart n. 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CT Fg.9 Part.28
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.9 Part.28 Sub.1 (beni comuni non censibili - atrio e scale), Fg.9 Part.28 Sub.1 (beni comuni non censibili - cortile), Fg.9 Part.28 Sub.6, Fg.9 Part.28 Sub.1 (beni comuni non censibili - portico)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Vigevano, Abbiategrasso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
verde attrezzato	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
centro sportivo	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
biblioteca	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media inferiore	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
campo da calcio	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 260 m	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada distante 10 km	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia distante 7,8 km	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	vicino	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆



servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale 1 - Negozio	45,67	x	100 %	=	45,67
Locale 2 - Retro	27,75	x	100 %	=	27,75
Ripostiglio	3,57	x	100 %	=	3,57
Soppalco	3,57	x	33 %	=	1,18
Antibagno	3,76	x	100 %	=	3,76
Bagno	3,11	x	100 %	=	3,11
Totale:	87,43				85,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,04 x 800,00 = 68.032,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.032,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.575,11

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Zibido San Giacomo, agenzie: del territorio pavese., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	85,04	0,00	68.032,00	41.575,11



	68.032,00 €	41.575,11 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.575,11

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5.636,27
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 1.860,00
Riduzione per arrotondamento: € 78,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.000,00

data 30/09/2024

il tecnico incaricato
Marco Cattaneo

