
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000075/19 unita alla 468/19

~~Giudice Dr.~~ **Erminio Rizzi**
Custode Giudiziario **IVG Pavia-Lodi**

ELABORATO PERITALE
AGGIORNATO CON NOTE CRITICHE RICHIESTE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369
C.F. BRCMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189

con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382/478993

email: barcherimarco@libero.it



Beni in Zibido San Giacomo (Milano) Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3-4-5

Lotto 1

Operatore B Ambiti 1A -1B -1C – 3A – 3B – 3D – 3E – 3F

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 4.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 30 categoria A/2, classe U, superficie catastale mq. 697, composto da vani 22 vani, posto al piano T-1, - rendita: €. 1988,36.

Coerenze:

NORD: STRADA E DISTACCO CON FABBRICATI

EST: ALZAIA NAVIGLIO PAVESE

SUD: MAPP. 225 E ROGGIA

OVEST: CORTILE MAPP. 225

Note: Il fabbricato si trova in pessimo stato, con parti di scale, muri, solai e tetti crollate.

Per una questione di sicurezza non è stato possibile visionare intermante tutti i locali.

Il fabbricato è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

B.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da AREAURBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 296

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 227 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 296.

Coerenze:

NORD: MAPP.226/107/108/113

EST: MAPP. 228

SUD: MAPP. 29/21

OVEST: MAPP. 110

C.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da AREAURBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 162

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 228 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 162.

Coerenze:

NORD: MAPP.226

EST: MAPP. 229 E VIA ALZAIA NAVIGLIO PAVESE

SUD: MAPP. 29/30

OVEST: MAPP. 227

D.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da FABBRICATO DEMOLITO IN CORSO DI DEFINIZIONE SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA-PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq ---

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 29 Sub. 1 Sub. 2 categoria Fabbr. In corso di Definizione, superficie catastale mq. ---.

Coerenze:

NORD: MAPP.227/228

EST: MAPP. 30

SUD: MAPP. 82/224/225

OVEST: MAPP. 21



E.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da AREAURBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **131**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 224 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 131.

Coerenze:

NORD: MAPP.29

EST: MAPP. 225

SUD: roggia

OVEST: MAPP. 29

F.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da AREAURBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **370**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 225 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 370.

Coerenze:

NORD: MAPP.29

EST: MAPP. 30

SUD: roggia

OVEST: MAPP. 224

G.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **650**

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 21 Qualità Semin Irriguo, cl. 1, Sup. Catastale 00.06.50 – Reddito agrario €. 6,21 – Reddito domenicale €. 6,85

Coerenze:

NORD: MAPP.227

EST: MAPP. 29

SUD: roggia

OVEST: MAPP. 110

H.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **290**

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 82 Qualità Area Fabbr. DM, Sup. Catastale 00.02.90

Coerenze:

NORD: MAPP.29

EST: MAPP. 29

SUD: MAPP. 29

OVEST: MAPP. 29

I.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **22**

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 83 Qualità Area Fabbr. DM, Sup. Catastale 00.00.22

Coerenze:

NORD: MAPP.225

EST: MAPP. 30

SUD: MAPP. 30

OVEST: MAPP. 225



J.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1040**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 110 Qualità Semin Irriguo, Cl. 1, Sup. Catastale 00.10.40 – Reddito agrario €. 9,67 – Reddito domenicale €. 10,69

Coerenze:

NORD: MAPP.113

EST: MAPP. 21

SUD: MAPP. 21

OVEST: Strada vicinale e MAPP. 4

K.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese 3

Composto da FABBRICATO DEMOLITO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 90 Sub 501, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 38, posto al piano T, - rendita: €. 84,39.

Coerenze:

NORD: roggia

EST: MAPP. 232

SUD: MAPP. 232

OVEST: MAPP. 231

L.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese 3

Composto da FABBRICATO DEMOLITO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **146**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 90 Sub 502, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 139, Sup. Catastale mq. 146 posto al piano T, - rendita: €. 201,01.

Coerenze:

NORD: roggia

EST: MAPP. 232

SUD: MAPP. 232

OVEST: MAPP. 231

M.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3

Composto da AREA URBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **435**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 232 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 435.

Coerenze:

NORD: roggia

EST: MAPP. 233

SUD: MAPP. 44

OVEST: MAPP. 231

N.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3

Composto da AREA URBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **74**

Identificato al catasto fabbricati: [redacted] foglio 13 mappale 233 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 74.



Coerenze:

NORD: roggia

EST: MAPP. 92

SUD: MAPP. 114

OVEST: MAPP. 232

O.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 5

Composto da FABBRICATO DEMOLITO IN CORSO DI DEFINIZIONE SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq ---

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 92 Sub. 701 graffato al 237 categoria Fabbr. In corso di Definizione, superficie catastale mq. ---.

Coerenze:

NORD: roggia

EST: MAPP. 238

SUD: MAPP. 114

OVEST: MAPP. 233

P.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da FABBRICATO PERICOLANTE SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **281**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 88 Sub. 501, categoria C/2, classe 2, Consistenza mq. 254, superficie catastale mq. 281, posto al piano T, - rendita: €. 432,89.

Coerenze:

NORD: ROGGIA

EST: MAPP.LE 230

SUD: MAPP. 28 E 14

OVEST: MAPP. 14

Note: Il fabbricato si trova in pessimo stato, con parti di muri, solai e tetti crollate.

Per una questione di sicurezza non è stato possibile visionare intermante tutti i locali.

Il fabbricato è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

Q.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da FABBRICATO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA - PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **570**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 89, categoria D/7, posto al piano T-1, - rendita: €. 3615,20.

Coerenze:

NORD: ROGGIA

EST: MAPP.LE 231

SUD: MAPP.LE 230

OVEST: MAPP. 230

Note: Il fabbricato si trova in scarso stato manutentivo, mi è stato comunicato che il locale è locato al sig. [redacted] con comodato D'uso per prestazione occasionale di cantiere.

Il fabbricato è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

R.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da AREA URBANA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **436**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
foglio 13 mappale 230, categoria Area urbana.

Coerenze:

NORD: ROGGIA e MAPP.LE 89

EST: MAPP.LE 230

SUD: MAPP.LE 28

OVEST: MAPP. 88

L'area è soggetta a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

S.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da AREA URBANA (corte di accesso) SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2980**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 231, categoria Area urbana.

Coerenze:

NORD: ROGGIA e MAPP.LE 44 e 114

EST: VIA ALZAIA NAVIGLIO PAVESE

SUD: MAPP.LE 241-242-243

OVEST: MAPP. 28-230-89

L'area è soggetta a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Eseguito accesso in data 16/12/2020

Caratteristiche semicentrale residenziale e mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
La zona:

Servizi farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco della zona: giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).

Caratteristiche zone residenziali
limitrofe:

Collegamenti pubblica autobus (0,300), autostrada (2), tangenziale (2,5).
(km): [REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano prevalentemente 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:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - INGIUNZIONE DI PAGAMENTO IN VIA AMMINISTRATIVA a favore di [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data 10/03/2015 ai nn. 4071 iscritto a PAVIA in data 11/07/2019 ai nn. 12193/2221

importo ipoteca: €. 606.809,01

importo capitale: €. 496.395,65

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - INGIUNZIONE DI PAGAMENTO IN VIA AMMINISTRATIVA a favore di [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data 20/11/2014 ai nn. 16892 iscritto a PAVIA in data 11/07/2019 ai nn. 12194/2222

importo ipoteca: €. 1.185.265,97

importo capitale: €. 959.304,85

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 11/01/2019 ai nn. 190 trascritto a PAVIA in data 15/02/2019 ai nn. 2411/1542. Gravante sul Fg. 13 Mapp. 30.

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED], a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 24/08/2019 ai nn. 6265 trascritto a PAVIA in data 01/10/2019 ai nn. 16391/10671.

OSSERVAZIONI

Trascrizione del 23/2/2011 n. 3031/1776 Notaio [REDACTED] del 2/2/2011 nn. 6418/4875 di rep. per atto d'obbligo edilizio a favore del [REDACTED] e a carico [REDACTED] app.li 234-238-44-114 sub 701 - 231-233-246-229-226-224-228 del fg. 13.

Trascrizione del 18/3/2011 n. 4579/2708 Notaio [REDACTED] del 28/2/2011 nn. 6484/4919 di rep. Atto di convenzione edilizia, cessione di aree [REDACTED] e costituzione di vincolo a favore [REDACTED] e a carico c [REDACTED] soggetti.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

4.3.2. Conformità catastale:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] in [redacted] proprietario dal 29/09/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] in data 29/09/2003 ai nn. 88307 trascritto a Pavia in data 20/10/2003 ai nn. 21007/12045 Acquisto del 2003 per la quota 18/24.

La restante quota di 6/24 con atto Notaio [redacted] del 28/2/2011 rep. 6484/4919, trascritto a Pavia il 18/3/2011 nn. 4580/2709.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietari da data antecedente il ventennio.

[redacted] proprietario dal 18/10/2001 al 29/09/2003 in forza di denuncia di Successione in morte di [redacted] del 18/10/2001 Reg a Milano il 15/4/2002 al n. 721 vol. 2002, Trascritto a Pavia il 12/2/2005 ai nn. 2408/1570 e accettazione di eredità del 13/10/2006 ai nn. 24499/14079.

La proprietà a [redacted] pervenuta per titoli oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Recupero Tav. P 18 Piano di Recupero intestata a [redacted] - [redacted]
Piano di Recupero Delibera del 18/2/2008 n. 2. Verbale di deliberazione per adozione piano di recupero n. 2 del 18/2/2008. Verbale di deliberazione per approvazione piano di recupero n. 13 del 25/3/2009

DIA 6/2011 del 3/3/2011 Prot. 3738/2011 richiedente [redacted]

Per lavori di demolizione e pulizia area Fabbricato Mapp.li 29 e 82

DIA 26/2011 del 27/5/2011 Prot. 9069/2011 richiedente [redacted]

Per lavori di demolizione e pulizia area Fabbricato Mapp.li 90-232-92-233-237

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 4.

Composto da FABBRICATO FATISCENTE DI N. 22 VANI CATASTALI FABBRICATO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA E PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 697



Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 30 categoria A/2, classe U, superficie catastale mq. 697, composto da vani 22 vani, posto al piano T-1, - rendita: €. 1988,36.

Coerenze:

NORD: STRADA E DISTACCO CON FABBRICATI

EST: ALZAIA NAVIGLIO PAVESE

SUD: MAPP. 225 E ROGGIA

OVEST: CORTILE MAPP. 225

Note: Il fabbricato si trova in pessimo stato, con parti di scale, muri, solai e tetti crollate.

Per una questione di sicurezza non è stato possibile visionare intermante tutti i locali.

Il fabbricato è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

L'edificio è stato costruito nel ante 39.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Scheda n. 9491102 del 1939 di interno, ha un'altezza interna di circa mt 3 circa.

Fabbricato in precario stato manutentivo con parte della struttura crollata e accessibile in parte per questioni di sicurezza.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	697,00	1,00	697,00
	Sup. reale lorda	697,00		697,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: da demolire.

Note: Fabbricato completamente da ristrutturare

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da AREAURBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **296**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 227 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 296.

Coerenze:

NORD: MAPP.226/107/108/113

EST: MAPP. 228

SUD: MAPP. 29/21

OVEST: MAPP. 110

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	296,00	1,00	296,00
	Sup. reale lorda	296,00		296,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da AREAURBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **162**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 228
categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 162.

Coerenze:

NORD: MAPP.226

EST: MAPP. 229 E VIA ALZAIA NAVIGLIO PAVESE

SUD: MAPP. 29/30

OVEST: MAPP. 227

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	162,00	1,00	162,00
	Sup. reale lorda	162,00		162,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da FABBRICATO DEMOLITO IN CORSO DI DEFINIZIONE SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA-PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. ---

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 29
Sub. 1 Sub. 2 categoria Fabbr. In corso di Definizione, superficie catastale mq. ---.

Coerenze:

NORD: MAPP.227/228

EST: MAPP. 30

SUD: MAPP. 82/224/225

OVEST: MAPP. 21

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato Demolito	Sup. reale lorda	000,00	1,00	000,00
	Sup. reale lorda	000,00		000,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da AREA URBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **131**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13
mappale 224 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 131.

Coerenze:

NORD: MAPP.29

EST: MAPP. 225

SUD: roggia

OVEST: MAPP. 29

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	131,00	1,00	131,00
	Sup. reale lorda	131,00		131,00



Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese

Composto da AREAURBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **370**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 225 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 370.

Coerenze:

NORD: MAPP.29

EST: MAPP. 30

SUD: roggia

OVEST: MAPP. 224

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	370,00	1,00	370,00
	Sup. reale lorda	370,00		370,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **650**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 21 Qualità Semin Irriguo, cl. I, Sup. Catastale 00.06.50 – Reddito agrario €. 6,21 – Reddito domenicale €. 6,85

Coerenze:

NORD: MAPP.227

EST: MAPP. 29

SUD: roggia

OVEST: MAPP. 110

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	650,00	1,00	650,00
	Sup. reale lorda	650,00		650,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **H**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **290**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 82 Qualità Area Fabbr. DM, Sup. Catastale 00.02.90

Coerenze:

NORD: MAPP.29

EST: MAPP. 29

SUD: MAPP. 29

OVEST: MAPP. 29

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	290,00	1,00	290,00
	Sup. reale lorda	290,00		290,00



Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **I**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago. Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **22**
 Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 83 Qualità Area Fabbr. DM, Sup. Catastale 00.00.22
 Coerenze:
 NORD: MAPP.225
 EST: MAPP. 30
 SUD: MAPP. 30
 OVEST: MAPP. 225

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	22,00	1,00	22,00
	Sup. reale lorda	22,00		22,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **J**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago. Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1040**
 Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 110 Qualità Semin Irriguo, Cl. 1, Sup. Catastale 00.10.40 – Reddito agrario €. 9,67 – Reddito domenicale €. 10,69
 Coerenze:
 NORD: MAPP.113
 EST: MAPP. 21
 SUD: MAPP. 21
 OVEST: Strada vicinale e MAPP. 4

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	1040,00	1,00	1040,00
	Sup. reale lorda	1040,00		1040,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **K**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese 3
 Composto da **FABBRICATO DEMOLITO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO** posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38**
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 90 Sub 501, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 38, posto al piano T, - rendita: €. 84,39.
 Coerenze:
 NORD: roggia
 EST: MAPP. 232
 SUD: MAPP. 232
 OVEST: MAPP. 231

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	38,00	1,00	38,00
	Sup. reale lorda	38,00		38,00



Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **L**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese 3

Composto da FABBRICATO DEMOLITO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **146**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] glio 13 mappale 90 Sub 502, categoria C/2, classe I, consistenza mq. 139, Sup. Catastale mq. 146 posto al piano T, - rendita: €. 201,01.

Coerenze:

NORD: roggia [redacted]

EST: MAPP. 232

SUD: MAPP. 232

OVEST: MAPP. 231

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	146,00	1,00	146,00
	Sup. reale lorda	146,00		146,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **M**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3

Composto da AREA URBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **435**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 232 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 435.

Coerenze:

NORD: roggia

EST: MAPP. 233

SUD: MAPP. 44

OVEST: MAPP. 231

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	435,00	1,00	435,00
	Sup. reale lorda	435,00		435,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **N**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3

Composto da AREA URBANA SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **74**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 233 categoria Area Urbana, superficie catastale mq. 74.

Coerenze:

NORD: roggia

EST: MAPP. 92

SUD: MAPP. 114

OVEST: MAPP. 232

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
	Sup. reale lorda	74,00		74,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **O**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 5

Composto da FABBRICATO DEMOLITO IN CORSO DI DEFINIZIONE SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq ---

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 92 Sub. 701 graffato al 237 categoria Fabbr. In corso di Definizione, superficie catastale mq. ---.

Coerenze:

NORD: roggia

EST: MAPP. 238

SUD: MAPP. 114

OVEST: MAPP. 233

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	00,00	1,00	00,00
	Sup. reale lorda	00,00		00,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **P**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da FABBRICATO PERICOLANTE SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **281**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 88 Sub. 501, categoria C/2, classe 2, Consistenza mq. 254, superficie catastale mq. 281, posto al piano T, - rendita: €. 432,89.

Coerenze:

NORD: ROGGIA

EST: MAPP.LE 230

SUD: MAPP. 28 E 14

OVEST: MAPP. 14

Note: Il fabbricato si trova in pessimo stato manutentivo, con parti di muri, solai e tetti crollate.

Per una questione di sicurezza non è stato possibile visionare intermante tutti i locali.

Il fabbricato è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

L'edificio è stato costruito ante 67

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	281,00	1,00	281,00
	Sup. reale lorda	281,00		281,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **Q**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.



Composto da FABBRICATO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA – PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 570
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 89, categoria D/7, posto al piano T-1, - rendita: €. 3615,20.

Coerenze:

NORD: ROGGIA

EST: MAPP.LE 231

SUD: MAPP.LE 230

OVEST: MAPP. 230

Note: Il fabbricato si trova in scarso stato manutentivo, mi è stato comunicato che il locale è locato al sig. Luppoli Franco con comodato D'uso per prestazione occasionale di cantiere.

Il fabbricato è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

L'edificio è stato costruito ante 67

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	570,00	1,00	570,00
	Sup. reale lorda	570,00		570,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **R**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da AREA URBANA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 436

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 230, categoria Area urbana.

Coerenze:

NORD: ROGGIA e MAPP.LE 89

EST: MAPP.LE 230

SUD: MAPP.LE 28

OVEST: MAPP. 88

Area Urbana soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

L'edificio è stato costruito ante 67

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	436,00	1,00	436,00
	Sup. reale lorda	436,00		436,00



Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **S**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da AREA URBANA (corte di accesso) SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2980**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 231, categoria Area urbana.

Coerenze:

NORD: ROGGIA e MAPP.LE 44 e 114

EST: VIA ALZAIA NAVIGLIO PAVESE

SUD: MAPP.LE 241-242-243

OVEST: MAPP. 28-230-89

l'area è soggetta a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

Area Urbana soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	2980,00	1,00	2980,00
	Sup. reale lorda	2980,00		2980,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni scarse

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (Ambiti 1A -1B -1C - 3A - 3B - 3D - 3E - 3F)

8.1 Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mc. viene applicato alla volumetria in base al piano di recupero.

8.2 Fonti di informazione

Per il valore attribuito relativo a terreni residenziali in base alla volumetria è stata solo reperita la quotazioni della FIMAA Milano, l'osservatorio immobiliare non riporta quotazioni dei terreni al mc

8.3 Valutazione del Lotto 1

In base al Piano di recupero approvato, la valutazione del Lotto viene Calcolata sulla volumetria inserite nel Piano e precisamente:

Volume Lotto 1 mc 14.265,09 x €/mc 180,00= **€ 2.567.716,20**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:



Giudizio di comoda divisibilità: E' stato scelto di suddividere il compendio pignorato in 2 lotti per una possibile e migliore commerciabilità del bene e per una migliore accessibilità in caso di allestimento del cantiere per una futura realizzazione delle opere

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 2.182.558,80

Pavia, 22 aprile 2021

il perito
Geom. MARCO BARCHERI



Beni in Zibido San Giacomo (Milano) Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3

Lotto 2

Operatore B Ambiti 2A - 2B

A.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da FABBRICATO PERICOLANTE SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA-PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **750**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 20, categoria D/1, classe 2, superficie catastale mq. ----, posto al piano T-1, - rendita: €. 3718,49.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 14

EST: MAPP.LE 14-239

SUD: MAPP. 245

OVEST: MAPP. 245-14

Note: Il fabbricato si trova in stato pericolante, con parti di muri, solai e tetti crollate.

Per una questione di sicurezza non è stato possibile visionare intermante tutti i locali.

Il fabbricato è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

B.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

composto da TERRENO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3702**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 245, Qualità Sem. Irrig. cl. 1, superficie 00.37.02 – reddito agrario : €. 35,37 – Reddito

Domenicale €. 39,00.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 20- 14-7

EST: MAPP.LE 246-239

SUD: STRADA COMUNALE DI ZIBIDO S. GIACOMO

OVEST: MAPP. 222

Note:

L'area è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

C.

Piena proprietà per la quota di 10□□/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da TERRENO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **273**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 246, Qualità Sem. Irrig. cl. 1, superficie 00.02.73 – reddito agrario : €. 2,61 – Reddito Domenicale €. 2,88.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 245

EST: MAPP.LE 239

SUD: STRADA COMUNALE DI ZIBIDO S. GIACOMO

OVEST: MAPP. 245

L'area è soggetta a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

D.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da TERRENO **NON INSERITO** NEL PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2535**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 222, Qualità Sem. Irrig. cl. 1, superficie 00.25.35 – reddito agrario : €. 24,22 – Reddito Domenicale €. 26,71.



Coerenze:

NORD: MAPP.LE 7

EST: MAPP.LE 245

SUD: STRADA COMUNALE DI ZIBIDO S. GIACOMO

OVEST: STRADA VICINALE

L'area non è inserita nel Piano di Recupero

E.

Piena proprietà per la quota di 1/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da **TERRENO NON INSERITO NEL PIANO DI RECUPERO** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **4130**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 7, Qualità: Prato Marc, cl. 1, superficie 00.41.30 – reddito agrario : €. 38,39 – Reddito Domenicale €. 42,45.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 147

EST: MAPP.LE 14

SUD: MAPP.LE 222-245

OVEST: STRADA VICINALE

L'area non è inserita nel Piano di Recupero

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Eseguito accesso in data 16/12/2020

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale e mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (2), tangenziale (2,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano prevalentemente 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:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - INGIUNZIONE DI PAGAMENTO IN VIA AMMINISTRATIVA a favore di [redacted]

[redacted] a firma di [redacted] in data 10/03/2015 ai nn.

4071 iscritto a PAVIA in data 11/07/2019 ai nn. 12193/2221

importo ipoteca: €. 606.809,01

importo capitale: €. 496.395,65

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - INGIUNZIONE DI PAGAMENTO IN VIA AMMINISTRATIVA a favore di [redacted]

[redacted] a firma di [redacted] in data 20/11/2014 ai nn.

16892 iscritto a PAVIA in data 11/07/2019 ai nn. 12194/2222

importo ipoteca: €. 1.185.265,97

importo capitale: €. 959.304,85



4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]
a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 11/01/2019 ai nn. 190 trascritto a PAVIA in data 15/02/2019 ai nn. 2411/1542. Gravante sul Fg. 13 Mapp. 30.

Pignoramenti:
Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 24/08/2019 ai nn. 6265 trascritto a PAVIA in data 01/10/2019 ai nn. 16391/10671.

OSSERVAZIONI

Trascrizione del 23/2/2011 n. 3031/1776 Notaio [REDACTED] del 2/2/2011 nn. 6418/4875 di rep. per atto d'obbligo edilizio a favore del [REDACTED] a carico [REDACTED] sui mapp.li 234-238-44-114 sub 701 - 231-233-246-229-226-224-228 del fg. 13.

Trascrizione del 18/3/2011 n. 4579/2708 Notaio [REDACTED] del 28/2/2011 nn. 6484/4919 di rep. Atto di convenzione edilizia, cessione di aree [REDACTED] e costituzione di vincolo a favore [REDACTED] a carico [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.3.2. *Conformità catastale:*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 29/09/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 29/09/2003 ai nn. 88307 trascritto a Pavia in data 20/10/2003 ai nn. 21007/12045. Acquisto del 2003 per la quota 18/24. La restante quota di 6/24 con atto Notaio [REDACTED] del 28/2/2011 rep. 6484/4919, trascritto a Pavia il 18/3/2011 nn. 4580/2709.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietari da data antecedente il ventennio.

[REDACTED] proprietario dal 18/10/2001 al 29/09/2003 in forza di denuncia di Successione in morte di [REDACTED] 18/10/2001 Reg a Milano il 15/4/2002 al n. 721 vol. 2002, Trascritto a Pavia il 12/2/2005 ai nn. 2408/1570 e accettazione di eredità del 13/10/2006 ai nn. 24499/14079.

La proprietà a [REDACTED] è pervenuta per titoli oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Recupero Tav. P 18 Piano di Recupero intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Piano di Recupero Delibera del 18/2/2008 n. 2

Verbale di deliberazione per adozione piano di recupero n. 2 del 18/2/2008

Verbale di deliberazione per approvazione piano di recupero n. 13 del 25/3/2009



Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da FABBRICATO PERICOLANTE SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO posto al piano TERRA-PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 750

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 20, categoria D/1, classe 2, superficie catastale mq. ----, posto al piano T-1, - rendita: €. 3718,49.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 14

EST: MAPP.LE 14-239

SUD: MAPP. 245

OVEST: MAPP. 245-14

Note: Il fabbricato si trova in pessimo stato manutentivo, con parti di muri, solai e tetti crollate.

Per una questione di sicurezza non è stato possibile visionare intermante tutti i locali.

Il fabbricato è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

L'edificio è stato costruito ante 67

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	750,00	1,00	750,00
	Sup. reale lorda	750,00		750,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da TERRENO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 3702

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 245, Qualità Sem. Irrig. cl. I, superficie 00.37.02 – reddito agrario : €. 35,37 – Reddito Domenicale €. 39,00.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 20- 14-7

EST: MAPP.LE 246-239

SUD: STRADA COMUNALE DI ZIBIDO S. GIACOMO

OVEST: MAPP. 222

Note:

L'area è soggetto a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	3702,00	1,00	3702,00
	Sup. reale lorda	3702,00		3702,00



Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da TERRENO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **273**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 246, Qualità Sem. Irrig. cl. 1, superficie 00.02.73 – reddito agrario : €. 2,61 – Reddito Domenicale €. 2,88.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 245

EST: MAPP.LE 239

SUD: STRADA COMUNALE DI ZIBIDO S. GIACOMO

OVEST: MAPP. 245

L'area è soggetta a Piano di Recupero come da approvazione Comunale allegata

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona PIANO DI RECUPERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	273,00	1,00	273,00
	Sup. reale lorda	273,00		273,00

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da TERRENO NON INSERITO NEL PIANO DI RECUPERO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2535**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 13 mappale 222, Qualità Sem. Irrig. cl. 1, superficie 00.25.35 – reddito agrario : €. 24,22 – Reddito Domenicale €. 26,71.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 7

EST: MAPP.LE 245

SUD: STRADA COMUNALE DI ZIBIDO S. GIACOMO

OVEST: STRADA VICINALE

L'area non è inserita nel Piano di Recupero

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona B1 Recupero patrimonio edilizio esistente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	2535,00	1,00	2535,00
	Sup. reale lorda	2535,00		2535,00



Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Zibido San Giacomo (Milano) frazione Moirago Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3.

Composto da TERRENO **NON INSERITO NEL PIANO DI RECUPERO** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **4130**

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 7, Qualità: Prato Marc, cl. 1, superficie 00.41.30 – reddito agrario : €. 38,39 – Reddito Domenicale €. 42,45.

Coerenze:

NORD: MAPP.LE 147

EST: MAPP.LE 14

SUD: MAPP.LE 222-245

OVEST: STRADA VICINALE

L'area non è inserita nel Piano di Recupero

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera CC n. 3/2014 l'immobile è identificato nella zona B1 Recupero patrimonio edilizio esistente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	4130,00	1,00	4130,00
	Sup. reale lorda	4130,00		4130,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni scarse

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: (Ambiti 2A - 2B)

8.1 Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.

Il valore al mc. viene applicato alla volumetria in base al piano di recupero.

8.2 Fonti di informazione

Per il valore attribuito relativo a terreni residenziali in base alla volumetria è stata solo reperita la quotazione quotazioni della FIMAA Milano, l'osservatorio immobiliare non riporta quotazioni dei terreni al mc

8.3 Valutazione del Lotto 2

In base al Piano di recupero approvato, la valutazione del Lotto viene

Calcolata sulla volumetria inserite nel Piano e precisamente:

Volume Lotto 2 mc 8339,45 x €/mc 180,00=

€ 1.501.101,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 225.165,15



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: E' stato scelto di suddividere il compendio pignorato in 2 lotti per una possibile e migliore commerciabilità del bene e per una migliore accessibilità in caso di allestimento del cantiere per una futura realizzazione delle opere

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.275.935,90
--	----------------

Pavia, 22 aprile 2021

il perito
Geom. MARCO BARCHERI

