

# TRIBUNALE DI PAVIA

---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 203/2022 di RGE

**LEVITICUS SPV srl**

creditore

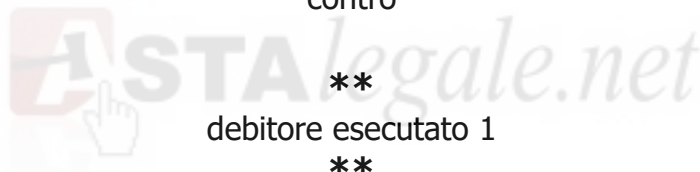
**DANTE SPC srl**

creditore intervenuto

e per essa

**PHOENIX ASSET MANAGEMENT SpA**

contro



\*\*

debitore esecutato 1

\*\*

debitore esecutato 2

\*\*

debitore esecutato 3

\*\*

debitore esecutato 4

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

## INDICE

	Conclusioni definitive	da	pag.	3	a	pag.	5
	Analisi generale del compendio immobiliare pignorato						
1	Identificazione dei beni oggetto della vendita	da	pag.	6	a	pag.	8
2	Sopralluogo	da	pag.	8	a	pag.	8
3	Stato di possesso dei beni pignorati	da	pag.	8	a	pag.	8
4	Servitù, limitazioni d'uso, diritti	da	pag.	8	a	pag.	9
5	Descrizione sommaria dei beni pignorati	da	pag.	9	a	pag.	10
6	Vincoli e oneri giuridici	da	pag.	10	a	pag.	11
7	Precedenti proprietari	da	pag.	11	a	pag.	12
8	Pratiche edilizie	da	pag.	12	a	pag.	13
9	Fonti di informazione	da	pag.	13	a	pag.	13
10	Criteri di stima	da	pag.	13	a	pag.	13
11	Formazione dei lotti	da	pag.	13	a	pag.	13

<b>Lotto 1</b>	1 Identificazione dei beni oggetto della vendita	da pag. 14	a pag. 18
	2 Descrizione analitica del Lotto		
	3 Accertamento di conformità catastale, edilizia e urbanistica		
	4 Altre informazioni per l'acquirente		
	5 Valutazione del Lotto		

<b>Lotto 2</b>	1 Identificazione del bene oggetto della vendita	da pag. 19	a pag. 24
	2 Descrizione analitica del Lotto		
	3 Accertamento di conformità catastale, edilizia e urbanistica		
	4 Altre informazioni per l'acquirente		
	5 Valutazione del Lotto		

### Allegati per il Tribunale

- Perizia
- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato
- 3 Estratto mappa, schede catastali, visure storiche e per soggetto, ispezioni, Omi 1° 2022
- 4 Stralcio titoli abilitativi edilizi
- 5 Atti di provenienza
- 6 Lotto 1 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
- 7 Lotto 2 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
- 8 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Pavia-Lodi

### Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

- Perizia privacy
- 1 Estratto mappa, schede catastali
- 2 Lotto 1 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
- 3 Lotto 2 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

**LOTTO 1**

In Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, in fabbricato di tre piani fuori terra **appartamento (proprietà 1/1)** al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, lavanderia, bagno principale, due camere, ripostiglio, balcone scoperto per complessivi 132 m<sup>2</sup> circa commerciali con accesso dalla via Elmo civico 1, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, sala da pranzo, per complessivi 68 m<sup>2</sup> circa commerciali con accesso dalla via Elmo civico 5, al lotto compete quota di 500/1.000 sulle parti comuni del fabbricato.

In CF – Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, via Elmo civico 1

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	139	705	A/3	6	2	6 vani	152 m <sup>2</sup>	402,84
		704	A/4	4	T	4,5 vani	87 m <sup>2</sup>	199,87

**Intestazione catastale dei beni**

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

**Stato di possesso:** libero.

**Valore del Lotto 1** **240.000,00 €**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita **36.000,00 €**

Sgombero locali **2.000,00 €**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso - €

Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni - €

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **3.500,00 €**

Spese e oneri connessi per rimozione costruzioni accessorie nel cortile comune **2.500,00 €**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti **196.000,00 €**

**Prezzo base d'asta del Lotto 1 (piena proprietà 1/1)** **196.000,00 €**

**Criticità varie**

Nessuna.

\*\*\*

**LOTTO 2**

In Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, in fabbricato di tre piani fuori terra con accesso da via Elmo civico 1, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano primo composto da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno, altro bagno, ripostiglio, due camere, balcone coperto per complessivi 132 m<sup>2</sup> circa commerciali, **autorimessa (proprietà 1/1)** al piano terra di 58,50 m<sup>2</sup> circa commerciali, **cantina e corridoio (proprietà 1/1)** al piano terra di 26,50 m<sup>2</sup> circa commerciali, al lotto compete quota di 500/1.000 sulle parti comuni del fabbricato.

In CF – Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, via Elmo civico 1

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
		703	A/3	6	1	6 vani	152 m <sup>2</sup>	402,84
6	139	702	C/6	2	T	50 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	111,04
		701	C/2	2	T	22 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	37,49

**Intestazione catastale dei beni**

DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

**Stato di possesso:** libero.

**Valore del Lotto 2** **210.000,00 €**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	<b>31.500,00</b>	<b>€</b>
Sgombero locali	<b>2.000,00</b>	<b>€</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-	<b>€</b>
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	-	<b>€</b>
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	<b>6.000,00</b>	<b>€</b>
Spese e oneri connessi per rimozione costruzioni accessorie nel cortile comune	<b>2.500,00</b>	
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	<b>168.000,00</b>	<b>€</b>
<b>Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)</b>	<b>168.000,00</b>	<b>€</b>

**Criticità varie**

Nessuna.

**Vincoli e oneri giuridici****Iscrizione (Lotto 1)**

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 19/07/2004 ai nn. 98732/9987 di rep. Giancarlo Orrù notaio
Nota	del 22/07/2004 ai nn. 14641/3579
A favore di	CREDITO BERGAMASCO SpA con sede a Bergamo (BG) cf 00218400166
Contro	In qualità di terzi datori di ipoteca: DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà. In qualità di terzo non datore di ipoteca: F.B. snc di DEBITORE ESECUTATO 3 e DEBITORE ESECUTATO 1 con sede [REDACTED]
Beni	In Comune di Zibido San Giacomo, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 704 e 705

**Iscrizione (Lotti 1 e 2)**

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 19/12/2007 ai nn. 509397/77285 di rep. Alfonso Ajello notaio
Nota	del 03/01/2008 ai nn. 103/28
A favore di	BANCA ITALEASE SpA con sede a Milano (MI) cf 00846180156
Contro	Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705 e 704: DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà. Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 703, 702 e 701. DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.
Beni	In Comune di Zibido San Giacomo, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705, 704, 703, 702 e 701.

**Iscrizione (Lotto 1)**

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 09/06/2010 ai nn. 164269/19664 di rep. Giancarlo Orrù notaio
Nota	del 16/06/2010 ai nn. 11493/2732
A favore di	CREDITO BERGAMASCO SpA con sede a Bergamo (BG) cf 00218400166
Contro	Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705 e 704:

	<p>In qualità di terzi datori di ipoteca:  DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;  DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;  DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;  DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.  In qualità di debitore non datore di ipoteca:  F.B. snc di DEBITORE ESECUTATO 3 e DEBITORE ESECUTATO 1 con sede a Zibido San Giacomo cf 11933440155</p>
Beni	In Comune di Zibido San Giacomo, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705, 704.
Trascrizione (Lotti 1 e 2 )	
Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 04/05/2022 al n. 3211 di rep.
Nota	del 08/07/2022 ai nn. 14026/9324
A favore di	LEVITICUS SPV con sede a Roma (RM) cf 14978561000
Contro	<p>Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705 e 704:  DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;  DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.  Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 703, 702 e 701.  DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;  DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.</p>
Beni	In Comune di Zibido San Giacomo, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705, 704, 703, 702 e 701.

## ANALISI GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Zibido San Giacomo frazione San Pietro Cusico (MI) in via Elmo ai civici 1 e 5, fabbricato di tre piani fuori terra composto da un **appartamento (proprietà 1/1)** al piano terra di 4,5 vani catastali con superficie commerciale di circa 68 m<sup>2</sup>, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano primo di 6 vani catastali con superficie commerciale di circa 132 m<sup>2</sup>, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano secondo di 6 vani catastali con superficie commerciale di circa 132 m<sup>2</sup>, **autorimessa (proprietà 1/1)** al piano terra con superficie commerciale di circa 58,50 m<sup>2</sup>, **cantina e ripostiglio (proprietà 1/1)** al piano terra con superficie commerciale di circa 26,50 m<sup>2</sup>, oltre alle parti comuni alle citate unità immobiliari quali cortile con passaggio pedonale e ingresso al fabbricato con vano scala accessibile dalla via Elmo.

#### **DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/05/2022 n. 3211 e nella Nota di Trascrizione del 08/07/2022 ai nn. 14026/9324 n. 9 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF) Comune di Zibido San Giacomo frazione San Pietro Cusico (MI)

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
<b>1</b>	6	139	705	A/3	2	6 vani	Via Elmo, 1	-
<b>2</b>	6	139	704	A/4	T	4,5 vani	Via Elmo, 1	-
<b>3</b>	6	139	703	A/3	1	6 vani	Via Elmo, 1	-
<b>4</b>	6	139	702	C/6	T	-	Via Elmo, 1	-
<b>5</b>	6	139	701	C/2	T	-	Via Elmo, 1	-

#### **Intestazione dei beni**

Relativamente ai beni **1 e 2**:

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

Relativamente ai beni **3, 4 e 5**:

DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI**

Con riferimento alle visure catastali storiche per singolo mappale del 22/09/2022 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

In CF – Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, via Elmo civico 1

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
1	6	139	705	A/3	6	2	6 vani	152 m <sup>2</sup>	402,84
2	6	139	704	A/4	4	T	4,5 vani	87 m <sup>2</sup>	199,87
3	6	139	703	A/3	6	1	6 vani	152 m <sup>2</sup>	402,84
4	6	139	702	C/6	2	T	50 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	111,04
5	6	139	701	C/2	2	T	22 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	37,49

#### **Intestazione catastale dei beni**

Relativamente ai beni **1 e 2**:

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

Relativamente ai beni **3, 4 e 5**:

DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.



## **Storia catastale dei beni**

Relativamente al bene n. **1** in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 705 (abitazione al p. 2)

- dal 13/12/1995 al 31/08/2011, frazionamento e fusione (n. E00907.1/1995);
- dal 10/07/2009, variazione nel classamento n. MI0624714 di prot. (85069.1/2009);
- dal 31/08/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune di Zibido San Giacomo n. MI0919618 di prot. (n. 353575.1/2011);
- dal 09/11/2015, inserimento dei dati di superficie.

Relativamente al bene n. **2** in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 704 (abitazione al p. T)

- dal 13/12/1995 al 31/08/2011, frazionamento e fusione (n. E00907.1/1995);
- dal 10/07/2009, variazione nel classamento n. MI0624713 di prot. (85068.1/2009);
- dal 31/08/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune di Zibido San Giacomo n. MI0919617 di prot. (n. 353574.1/2011);
- dal 09/11/2015, inserimento dei dati di superficie.

Relativamente al bene n. **3** in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 703 (abitazione al p. 1)

- dal 13/12/1995 al 31/08/2011, frazionamento e fusione (n. E00911.1/1995);
- dal 10/07/2009, variazione nel classamento n. MI0624712 di prot. (85067.1/2009);
- dal 31/08/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune di Zibido San Giacomo n. MI0919616 di prot. (n. 353573.1/2011);
- dal 09/11/2015, inserimento dei dati di superficie.

Relativamente al bene n. **4** in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 702 (autorimessa al p. T)

- dal 13/12/1995 al 31/08/2011, frazionamento e fusione (n. E00911.1/1995);
- dal 10/07/2009, variazione nel classamento n. MI0624711 di prot. (85066.1/2009);
- dal 31/08/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune di Zibido San Giacomo n. MI0919615 di prot. (n. 353572.1/2011);
- dal 09/11/2015, inserimento dei dati di superficie.

Relativamente al bene n. **5** in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 701 (cantina al p. T)

- dal 13/12/1995 al 31/08/2011, frazionamento e fusione (n. E00911.1/1995);
- dal 10/07/2009, variazione nel classamento n. MI0624710 di prot. (85065.1/2009);
- dal 31/08/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune di Zibido San Giacomo n. MI0919614 di prot. (n. 353571.1/2011);
- dal 09/11/2015, inserimento dei dati di superficie.

## **Coerenze del fabbricato**

(rif. estratto mappa in allegato 4, Geoportale Lombardia, sopralluogo)

Nord: via Elmo;

Est: mappali 137;

Sud: mappali 141, 148 e 23;

Ovest: mappali 163 e 19.

## **Quote di comproprietà sulle parti comuni**

Ai beni n. **1** (appartamento al piano secondo sub 705) e n. **2** (appartamento al piano terra sub 704) competono 500/1.000 sulle parti comuni del fabbricato.

Ai beni n. **3** (appartamento al piano primo sub 703), n. **2** (autorimessa al piano terra sub 703) e n. **1** (cantina e ripostiglio al piano terra sub 701) competono 500/1.000 sulle parti comuni del fabbricato.

Sono parti comuni, specificate nell'Atto di compravendita del 25/11/1975 ai nn. 12258/5330 di rep. trascritto il 16/12/1975 ai nn. 6521/5301 relativamente ai beni n. **1** e **2**, e Atto di compravendita del 12/11/2001 ai nn. 1569/1038 di rep., trascritto il 14/11/2001 ai nn. 17523/10505 relativamente ai beni **3**, **4** e **5**, entrambi in allegato 5: il portoncino sulla via Elmo al civico 1 per l'accesso all'ingresso e vano scala del fabbricato, il passaggio pedonale che dalla stessa via conduce al cortile retrostante il fabbricato, le murature portanti e il tetto.

Si evidenzia che nel cortile comune retrostante al fabbricato, accessibile dal passaggio comune con cancello pedonale dalla via Elmo, insistono: un portico addossato al fabbricato sotto al quale vi è l'accesso all'appartamento sub 704, alcuni rustici ad un piano addossati sui confini est e sud. Tali costruzioni hanno struttura fissa a terra; la superficie libera è utilizzata come orto. Sia per il

portico, sia per i rustici non sono state reperite istanze presso il SUE per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi e pertanto risultano abusivi, non sanabili, regolarizzabili con demolizione con occorrenti spese da ripartire in quota corrispondente al numero dei lotti.

### **Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Nel PGT vigente il fabbricato è compreso nel Tessuto residenziale, PdR art. 25; per maggiori dettagli PGTWEB:

<https://cspim.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=e2af8371f1344935bb57cd23db622e5a>

### **Certificazione energetica**

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

### **OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Si osserva che il bene n. **2**, appartamento al piano terra sub 704, ha accesso dal portoncino al civico 5 di via Elmo, diversamente da quanto riporta la Nota di trascrizione del 08/07/2022 ai nn. 14026/9324 e la visura catastale dello stesso subalterno (in allegato 3).

---

## **2. SOPRALLUOGO**

Come preventivamente concordato telefonicamente con i sigg. debitori esecutati, il sopralluogo si è svolto il giorno 24/11/2022 alle ore 15:00 rilevando la consistenza, le caratteristiche e lo stato di manutenzione dei beni pignorati.

---

## **3. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Il bene n. **1**, appartamento al piano secondo, in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 705 intestato a DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2 ciascuno per quota 1/2 di proprietà, è abitato da DEBITORE ESECUTATO 4 (figlia). Libero.

Il bene n. **2**, appartamento al piano terra, in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 704 intestato a DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2 ciascuno per quota 1/2 di proprietà, è abitato dagli stessi intestatari. Libero.

Il bene n. **3**, appartamento al piano primo, in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 703 intestato a DEBITORE ESECUTATO 3 e DEBITORE ESECUTATO 4 ciascuno per quota 1/2 di proprietà, è abitato da DEBITORE ESECUTATO 3 (figlio). Libero.

Il bene n. **4**, autorimessa al piano terra, in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 702 intestata a DEBITORE ESECUTATO 3 e DEBITORE ESECUTATO 4 ciascuno per quota 1/2 di proprietà, è utilizzata dagli stessi intestatari; si precisa che dall'autorimessa è possibile accedere all'appartamento al piano terra sub 704 intestato a DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2. Libero.

Il bene n. **5**, cantina e corridoio al piano terra, in CF al Fg 6 mapp. 139 sub 701 intestata a DEBITORE ESECUTATO 3 e DEBITORE ESECUTATO 4 ciascuno per quota 1/2 di proprietà, è utilizzata dagli stessi intestatari. Libero.

Da informazioni assunte presso i sigg. debitori esecutati, non risultano tra loro contratti di affitto o scritture private in merito all'uso degli immobili.

---

## **4. SERVITU', LIMITAZIONI D'USO, DIRITTI**

Dall'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Zibido San Giacomo, e dalla documentazione ipocatastale relativa ai beni pignorati, non emerge nulla.

In merito ai balconi del primo e secondo piano costruiti con regolare titolo abilitativo edilizio, si evidenzia che il primo utilizza una superficie calpestabile che permette lo sporto all'interno delle proprietà confinanti, circostanza che chi scrive non è in grado di verificare se regolata da accordi presi nel tempo tra i sigg. debitori esecutati e precedenti proprietari con le proprietà contigue al balcone.

---

## **5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**



I beni pignorati, tre appartamenti, un'autorimessa e una cantina con corridoio-ripostiglio collegati da un vano scala comune, sono compresi in un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra con cortile comune e accesso dai civici 1 e 5 di via Elmo, in frazione San Pietro Cusico nel Comune di Zibido San Giacomo (MI).

Al piano terra il fabbricato è composto da: bene n. **2**, appartamento di 4,5 vani catastali ricavati con recupero ai fini abitativi della cantina (condono); l'accesso è autonomo dal civico 5 di via Elmo, e dal passaggio pedonale con origine dalla stessa via che costeggiando l'intero fabbricato giunge al cortile comune retrostante al fabbricato; appartamento e autorimessa contigua sono collegati da porta interna; bene n. **5**, cantina e ripostiglio con accesso dall'ingresso con portoncino sulla via Elmo civico 1 e vano scala comune; bene n. **4**, autorimessa suddivisa in tre locali (cantina, camera da letto con locale lavanderia) con il medesimo accesso del bene n. 5.

Al piano primo bene n. **1**, appartamento di 6 vani catastali e balcone con accesso dal vano scala comune.

Al piano secondo bene n. **3**, appartamento anch'esso di 6 vani catastali e balcone con accesso dal vano scala comune.

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è di 296,13 m<sup>2</sup> (fonte PGT WEB), l'area scoperta di 77,60 m<sup>2</sup> circa; edificato nei primi anni Sessanta del secolo scorso, il fabbricato è stato oggetto di interventi successivi di manutenzione e migliorie interne agli appartamenti.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni esterne e interne del fabbricato è in generale scadente.

Migliore descrizione delle caratteristiche strutturali e componenti edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche delle parti comuni del fabbricato		Condizioni
Fondazioni:	continue in c.a., isolate a plinti per pilastri	-
Solai:	latero-cemento	discrete
Strutture verticali:	pilastri in c.a., murature portanti in blocchi di laterizio	discrete
Strutture orizzontali:	travi in c.a. ribassate	discrete
Scala comune:	struttura in c.a. a rampe, rivestimento pedata e alzata in lastre di marmo, ripiani e pianerottoli in palladiana, parapetto e corrimano in acciaio verniciato	scadenti
Copertura:	a falde, struttura presumibilmente in legno e manto in laterizio (non visitata)	-
Gronde e canali:	gronda in elementi prefabbricati di cemento accostati, scossaline, converse, canali e pluviali in lamiera verniciata	scadenti
Balconi:	in c.a.	scadenti
Superfici murarie:	gli esterni in intonaco plastificato, gli interni graffiato plastificato (vano scala)	scadenti
Davanzali esterni:	riquadratura delle aperture in travertino	scadenti
Pavimentazioni:	piastrelle in cemento con ghiaietto (passaggio pedonale a confine ovest); palladiana il vano scala ingresso piano terra	scadenti
Cancello pedonale:	acciaio verniciato, anta ad unico battente	scadente
Portoncino ingresso:	alluminio anodizzato e vetro, doppia anta	scadente
Altre aperture:	alluminio e vetro, portoncini su pianerottoli piani primo e secondo per accesso ai balconi	scadente
Serramento scala:	alluminio anodizzato e vetro con pannello alluminio	scadente
Impianti esterni:	illuminazione esterna, elettrificazione ingresso civico 1, citofoni	funzionanti
Cortile:	in parte pavimentato con piccola porzione a coltivo (orto), presenza di ripostigli sui confini sud ed est, porzione contigua all'appartamento sub 704 coperta con portico	scadenti
Recinzioni:	zoccolo in cls a confine ovest, muratura su altri confini	scadenti

## Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

Il fabbricato pignorato si trova in zona centrale della frazione di San Pietro Cusico ma a circa 2,5 km dal Comune di Zibido San Giacomo (SP139); nella frazione sono presenti pochi negozi al dettaglio, nel circondario attività commerciali di medie e grandi dimensioni. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale con espansione attraverso interventi unitari anche recenti.

Zibido San Giacomo ha 6.800 abitanti circa, dista 18 km circa da Milano e 25 km circa da Pavia Vigevano; l'autostrada più vicina è la A7 MI-GE con casello a Rozzano; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Milano e Pavia.

## 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie del 04/09/2022, del 14/12/2022 e del 20/12/2022, risultano le seguenti formalità relativamente ai beni n. **1** e **2**:

### Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 19/07/2004 ai nn. 98732/9987 di rep. Giancarlo Orrù notaio
Nota	del 22/07/2004 ai nn. 14641/3579
Capitale	135.000,00 €
Ipoteca	270.000,00 € anni 10
A favore di	CREDITO BERGAMASCO SpA con sede a Bergamo (BG) cf 00218400166
Contro	In qualità di terzi datori di ipoteca: DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà. In qualità di terzo non datore di ipoteca: F.B. snc di DEBITORE ESECUTATO 3 e ANTONIO con sede a Zibido San Giacomo cf 11933440155
Beni	In Comune di Zibido San Giacomo, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 704 e 705

Relativamente ai beni n. **1, 2, 3, 4** e **5**

### Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 19/12/2007 ai nn. 509397/77285 di rep. Alfonso Ajello notaio
Nota	del 03/01/2008 ai nn. 103/28
Capitale	420.000,00 €
Ipoteca	840.000,00 € anni 30
A favore di	BANCA ITALEASE SpA con sede a Milano (MI) cf 00846180156
Contro	Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705 e 704: DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà. Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 703, 702 e 701. DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.
Beni	In Comune di Zibido San Giacomo, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705, 704, 703, 702 e 701.

Relativamente ai beni n. **1** e **2**

### Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 09/06/2010 ai nn. 164269/19664 di rep. Giancarlo Orrù notaio
Nota	del 16/06/2010 ai nn. 11493/2732
Capitale	65.000,00 €
Ipoteca	130.000,00 € anni 10
A favore di	CREDITO BERGAMASCO SpA con sede a Bergamo (BG) cf 00218400166
Contro	Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705 e 704: In qualità di terzi datori di ipoteca: DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà. In qualità di debitore non datore di ipoteca: F.B. snc di DEBITORE ESECUTATO [REDACTED] con sede a Zibido San [REDACTED]
Beni	In Comune di Zibido San Giacomo, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705, 704.

Relativamente ai beni n. **1, 2, 3, 4 e 5**

#### Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 04/05/2022 al n. 3211 di rep.
Nota	del 08/07/2022 ai nn. 14026/9324
A favore di	LEVITICUS SPV con sede a Roma (RM) cf 14978561000
Contro	Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705 e 704: DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà. Relativamente alle uu.ii. in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 703, 702 e 701. DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà; DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.
Beni	In Comune di Zibido San Giacomo, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705, 704, 703, 702 e 701.

#### 7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

Relativamente ai beni n. **1** e n. **2**, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 705 e 704:

##### Titolari dal 25/11/1975 al 20/12/2022

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

Atto Atto di compravendita del 25/11/1975 ai nn. 12258/5330 di rep., Francesco Albertario notaio, trascritto a Pavia il 16/12/1975 ai nn. 6521/5301.

Venditore: XXXXXX nata il 08/05/1935 a Saronno (VA)

Beni In Comune di Zibido San Giacomo ( MI), casa eretta su terreno al mapp. 19 del Fg

6, "locale ad uso cantina a piano terreno e l'intero secondo piano"

Relativamente ai beni n. **3, 4 e 5**, CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 703, 702 e 701:

**Titolari dal 12/11/2001 al 20/12/2022**

DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

Atto Atto di compravendita del 12/11/2001 ai nn. 1569/1038 di rep., Stefano Sapuppo notaio, trascritto il 14/11/2001 ai nn. 17523/10505.

Venditori: XXXXXX nato il 23/01/1939 a Pavia cf XXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni con XXXXXX;  
XXXXXX nata il 13/02/1949 a Rionero in Vulture (PZ) cf XXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni con XXXXXX.

Beni In Comune di Zibido San Giacomo, in CF al Fg 6 mapp. 139 subalterni 703, 702 e 701

**Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.**

## **8. PRATICHE EDILIZIE**

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Zibido San Giacomo si è svolto un accesso agli atti finalizzato alla ricerca dei titoli abilitativi edilizi rilasciati ai debitori esecutati e precedenti proprietari (stralcio titoli in allegato 4).

Relativamente al bene n. **2**, sub 704 appartamento al piano terra:

1. Concessione edilizia in sanatoria n. 22 n. 12478 di prot. del 05/06/2003 presentata il 24/02/1995 al n. 3617 di prot. Titolare: DEBITORE ESECUTATO 1. Oggetto: trasformazione di cantina in abitazione. Notifica: 23/06/2003.
2. Certificato di abitabilità o agibilità in sanatoria n. 12479 di prot. del 05/06/2003 relativo alla trasformazione di cantina in abitazione (piano terra).

Relativamente al bene n. **5**, sub 701 cantina al piano terra:

3. Autorizzazione n. 84/1987 del 13/06/1987 n. 4931 di prot. Titolare: XXXXXX. Oggetto: chiusura sotto balcone con serramenti in alluminio.

Relativamente al bene n. **1**, sub 705 appartamento al piano secondo:

4. Concessione edilizia n. 48/1986 n. 8102 di prot. Titolari: XXXXXX e DEBITORE ESECUTATO 1. Oggetto: realizzazione di due balconi al piano primo e secondo del fabbricato di loro proprietà. Notifica: 27/08/1986. Inizio lavori: 09/09/1986 dep. 04/10/1986 n. 7284 di prot.

Relativamente al bene n. **3**, sub 703 appartamento al piano primo:

5. Concessione edilizia n. 48/1986 n. 8102 di prot. Titolari: XXXXXX e DEBITORE ESECUTATO 1. Oggetto: realizzazione di due balconi al piano primo e secondo del fabbricato di loro proprietà. Notifica: 27/08/1986. Inizio lavori: 09/09/1986 dep. 04/10/1986 n. 7284 di prot.

Relativamente alle parti comuni del fabbricato:

6. Concessione in sanatoria del 24/02/1995 n. 3617 di prot. Titolari: DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2 – XXXXXX e XXXXXX. Oggetto: trasformazione cantina in abitazione. [Il titolo abilitativo edilizio precede e regolarizza il frazionamento e fusione delle unità immobiliari dell'intero fabbricato come attualmente in CF].
7. DIA n.410 del 15/01/2003 n. 936 di prot. Titolari: DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 3. Oggetto: manutenzione straordinaria per sostituzione manto di copertura e realizzazione di copertura su ingresso pedonale. Inizio lavori: 17/03/2003 dep. il 06/03/2003 al n. 4874 di prot.
8. DIA n.440 del 13/05/2003 n. 10555 di prot. Titolari: DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 3. Oggetto: realizzazione di copertura soprastante tre serramenti.

## **9. FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Archivio Notarile: Pavia

Ufficio Tecnico di: Zibido San Giacomo.

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano-Voghera.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1°/2022, Zibido San Giacomo.

Il Borsino Immobiliare: ricerca su Zibido San Giacomo.

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

---

## 10. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore minimo al m<sup>2</sup> di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 1° sem. 2022). Nel Comune di Zibido San Giacomo, per abitazioni simili in normale stato d'uso e manutenzione in zona centrale e intero territorio si hanno valori tra 1.200,00 €/m<sup>2</sup> e 1.500,00 €/m<sup>2</sup>; per autorimesse tra 800,00 €/m<sup>2</sup> e 1.100,00 €/m<sup>2</sup>. Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale sfavorevole e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali, fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

---

## 11. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare, formato da tre appartamenti, cantina e autorimessa con parti comuni comprese in un fabbricato di tre piani fuori terra, ha la possibilità di essere frazionato in due lotti funzionalmente autonomi ed economicamente indipendenti in grado di collocarsi nel mercato immobiliare della zona.

**LOTTO 1** In Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, in fabbricato di tre piani fuori terra **appartamento (proprietà 1/1)** al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, lavanderia, bagno principale, due camere, ripostiglio, balcone scoperto per complessivi 132 m<sup>2</sup> circa commerciali con accesso dalla via Elmo civico 1, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, sala da pranzo, per complessivi 68 m<sup>2</sup> circa commerciali con accesso dalla via Elmo civico 5, al lotto compete quota di 500/1.000 sulle parti comuni del fabbricato.

**LOTTO 2** In Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, in fabbricato di tre piani fuori terra con accesso da via Elmo civico 1, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano primo composto da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno, altro bagno, ripostiglio, due camere, balcone coperto per complessivi 132 m<sup>2</sup> circa commerciali, **autorimessa (proprietà 1/1)** al piano terra di 58,50 m<sup>2</sup> circa commerciali, **cantina e corridoio (proprietà 1/1)** al piano terra di 26,50 m<sup>2</sup> circa commerciali, al lotto compete quota di 500/1.000 sulle parti comuni del fabbricato.

---

### LOTTO 1

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, in fabbricato di tre piani fuori terra **appartamento (proprietà 1/1)** al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, lavanderia, bagno principale, due camere, ripostiglio, balcone



scoperto per complessivi 132 m<sup>2</sup> circa commerciali con accesso dalla via Elmo civico 1, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, sala da pranzo, per complessivi 68 m<sup>2</sup> circa commerciali con accesso dalla via Elmo civico 5, al lotto compete quota di 500/1.000 sulle parti comuni del fabbricato.

#### **DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/05/2022 n. 3211 e nella Nota di Trascrizione del 08/07/2022 ai nn. 14026/9324 n. 9 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In CF – Comune di Zibido San Giacomo frazione San Pietro Cusico (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
6	139	705	A/3	2	6 vani	Via Elmo, 1	-
		704	A/4	T	4,5 vani	Via Elmo, 1	-

#### **Intestazione dei beni**

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI**

Con riferimento alle visure catastali storiche per singolo mappale del 22/09/2022 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

In CF – Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, via Elmo civico 1

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	139	705	A/3	6	2	6 vani	152 m <sup>2</sup>	402,84
		704	A/4	4	T	4,5 vani	87 m <sup>2</sup>	199,87

#### **Intestazione catastale dei beni**

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 06/05/1945 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 02/07/1946 a Petilia Policastro (KR) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

#### **Coerenze dell'appartamento al piano secondo sub 705**

(rif. scheda catastale e sopralluogo)

Nord: via Elmo;

Est: vano scala comune e mapp. 137;

Sud: mapp. 138 e cortile comune;

Ovest: passaggio comune e mapp. 19.

#### **Coerenze dell'appartamento al piano terra sub 704**

(rif. scheda catastale e sopralluogo)

Nord: via Elmo;

Est: subalterni 702 e 701 e mapp. 138;

Sud: cortile comune;

Ovest: passaggio comune e mapp. 19.

#### **OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Si osserva che l'appartamento al piano terra sub 704, ha accesso dal portoncino al civico 5 di via Elmo, diversamente da quanto riporta la Nota di trascrizione del 08/07/2022 ai nn. 14026/9324 e la visura catastale dello stesso subalterno (in allegato 3).

#### **Diritto di famiglia** (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Alla data del 25/11/1975 (Atto di compravendita, allegato 5) i sigg. DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2 hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

#### **Stato di possesso**

L'appartamento al piano secondo sub 705 è abitato dalla sig.ra DEBITORE ESECUTATO 4, intestataria per 1/2 dei beni compresi nel Lotto 2 e figlia dei sigg. DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2. Libero.



L'appartamento al piano terra sub 704 è abitato dagli intestatari sigg. DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2. Libero.

### **Limitazioni d'uso e convenzioni urbanistiche**

Nulla.

### **Millesimi di proprietà sulle parti comuni**

Al Lotto 1 compete quota di 500/1.000 sul portoncino civico 1 di via Elmo per l'accesso all'ingresso e scala del fabbricato, il passaggio pedonale che dalla stessa via conduce al cortiletto retrostante il fabbricato, le murature portanti e il tetto, come specificato nell'Atto di compravendita del 25/11/1975 ai nn. 12258/5330 di rep., trascritto il 16/12/1975 ai nn. 6521/5301 (in allegato 5).

## **2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

### **Appartamento al piano secondo sub 705**

L'abitazione, esposta su quattro lati, è accessibile dalla scala comune con origine dall'ingresso al piano terra mediante portoncino su via Elmo civico 1; dal pianerottolo di arrivo del secondo e ultimo piano del fabbricato si accede sia al balcone scoperto di pertinenza, sia all'ingresso dell'appartamento composto da:

- ingresso-disimpegno, accesso alla cucina, al soggiorno e al bagno;
- cucina, accesso dall'ingresso-disimpegno, esposizione nord su via Elmo;
- soggiorno, accesso dall'ingresso-disimpegno, esposizione nord su via Elmo;
- bagno, accesso dall'ingresso-disimpegno, esposizione ovest;
- disimpegno notte, accesso dall'ingresso-disimpegno, accesso alla lavanderia, al ripostiglio, alle camere da letto e al bagno;
- locale lavanderia, accesso dal disimpegno notte, esposizione ovest;
- ripostiglio, accesso dal disimpegno notte;
- bagno, accesso dal disimpegno notte, esposizione ovest;
- camera matrimoniale, accesso dal disimpegno notte, esposizione est;
- seconda camera, accesso dal disimpegno notte, esposizione sud.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Finiture interne dell'appartamento al piano secondo sub 705

Altezza locali:	h 300 cm	-
Soffitti:	orizzontali con intonaco al civile	discrete
Tamponamenti e tavolati:	laterizio intonacato al civile e tinteggiato	discrete
Pavimentazione:	ceramica	discrete
Rivestimenti:	ceramica	discrete
Serramenti interni:	porte interne legno tamburato con vetro stampato	discrete
Porta accesso:	portoncino in legno	discrete
Serramenti esterni:	in legno pino di Svezia con vetrocamera	discrete
Oscuramenti:	tapparelle in pvc	discrete
Davanzali interni:	serizzo	discrete
Sanitari:	nei due bagni presenti n.1 doccia, n.1 vasca, n.2 vasi, n. 2 bidet, n. 2 lavabo	discrete
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	caldaia murale alimentata a gas metano, termosifoni in ghisa in ogni locale	funzionante
Impianto idrosanitario:	in traccia	funzionante

### **Appartamento al piano terra sub 704**

L'appartamento, ex autorimessa trasformata con titolo abilitativo edilizio in abitazione (CE n. 22 n. 12478 di prot. del 05/06/2003 presentata il 24/02/1995 al n. 3617 di prot., d'ora in poi CE n. 22/1995), è esposto su tre lati e accessibile dal civico 5 della via Elmo mediante portoncino, oltre

che dal pedonale comune il quale, con origine dalla stessa via e passaggio laterale al fabbricato per tutto il confine ovest, conduce al cortile comune con portico sotto al quale si accede alla sala da pranzo dell'appartamento composto da:

- ingresso con ripostiglio, accesso dal civico 5 su via Elmo, accesso al soggiorno, esposizione nord;
- soggiorno, accesso dall'ingresso, accesso all'autorimessa contigua (sub 702), esposizione ovest;
- cucina, accesso dal soggiorno, accesso al locale disimpegno, esposizione ovest;
- disimpegno, accesso dalla cucina, accesso al bagno, esposizione ovest;
- bagno, accesso dal disimpegno, cieco con ventilazione forzata;
- locale pranzo, accesso dal disimpegno, accesso al cortile comune, esposizione sud.

Si evidenzia che la camera da letto dell'appartamento è ricavata nella contigua autorimessa sub 702, intestata – con le altre uu.ii. comprese nel Lotto 2 – ai figli DEBITORE ESECUTATO 3 e DEBITORE ESECUTATO 4 e alla quale l'appartamento è collegato mediante porta interna.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Finiture interne dell'appartamento al piano terra sub 704		
Altezza locali:	h 235 cm	-
Soffitti:	orizzontali con intonaco al civile	discrete
Tamponamenti e tavolati:	laterizio intonacato al civile e tinteggiato	scadenti
Pavimentazione:	ceramica	scadenti
Rivestimenti:	ceramica	scadenti
Serramenti interni:	scorrevole in legno e a soffietto	scadenti
Porta accesso:	portoncino in alluminio	discrete
Serramenti esterni:	in alluminio con vetrocamera	scadenti
Oscuramenti:	persiane in alluminio	discrete
Davanzali interni:	serizzo	discrete
Sanitari:	doccia, bidet, lavabo, vaso (bagno cieco, aerazione forzata)	scadenti
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	stufe a gas metano in ogni locale	funzionante
Impianto idrosanitario:	in traccia	funzionante

### **3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA**

#### **Appartamento al piano secondo sub 705**

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 13/12/1995 n. E00907.1/95 (in allegato 3), dal sopralluogo svolto e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zibido San Giacomo (in allegato 4).

**Conformità catastale:** lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

La grafica della scheda catastale riporta l'accesso al balcone scoperto dalla camera da letto matrimoniale, diversamente da quanto avviene dal pianerottolo di arrivo al secondo piano della scala comune del fabbricato.

**Conformità edilizia e urbanistica:** lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

La superficie del balcone scoperto rilevata nel sopralluogo è 8,80 m<sup>2</sup> con accesso dal pianerottolo del secondo piano.

La superficie del balcone assentita nel titolo (CE n. 48/1986 n. 8102 di prot., d'ora in poi CE n. 48/1986) è di 5,85 m<sup>2</sup> con accesso dalla camera matrimoniale mediante trasformazione della finestra in portafinestra.

Ne consegue che, dimensioni e accesso al balcone non sono conformi al titolo abilitativo edilizio rilasciato.

Tuttavia, la grafica del titolo abilitativo successivo (CE n. 22/1995), che precede il frazionamento e fusione delle unità immobiliari del fabbricato (del 13/12/1995), riporta, per il balcone, una

superficie di 8,80 m<sup>2</sup> con accesso dal pianerottolo del secondo piano, anziché dalla camera da letto matrimoniale dotata di finestra ancor prima del titolo abilitativo edilizio (CE n. 48/1986).

La scheda catastale dell'appartamento (del 13/12/1995), successiva al titolo citato (del 24/02/1995), non aggiorna né la superficie né l'accesso al balcone, ma riprende la grafica del titolo originario (CE n. 48/1986).

**Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica:** regolarizzazione della scheda catastale relativa al balcone scoperto, conformemente allo stato di fatto e alla CE n. 22/1995.

#### **Appartamento al piano terra sub 704**

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 13/12/1995 n. E00907.1/95 (in allegato 3), dal sopralluogo svolto e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zibido San Giacomo (allegato 4).

**Conformità catastale:** lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

La porta interna di comunicazione tra l'appartamento sub 704 e l'autorimessa sub 702 (ove è stata ricavata una camera da letto utilizzata dai sigg. DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2), non è riportata nella grafica della scheda catastale, che invece riporta una finestra nel bagno di fatto non rinvenuta.

**Conformità edilizia:** lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo.

La CE n. 22/1995 non riporta alcun collegamento con l'autorimessa contigua sub 702; nel bagno, lo stesso titolo assentito indica la presenza di una piccola finestra di fatto non realizzata.

**Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica:** relativamente al collegamento tra l'appartamento sub 704 e l'autorimessa sub 702, si evidenzia che il mantenimento dello stato fatto rilevato – sebbene tra unità immobiliari intestate a congiunti (DEBITORE ESECUTATO 3 e DEBITORE ESECUTATO 4 figli residenti nel fabbricato e intestatari delle restanti unità immobiliari pignorate comprese nel Lotto 2) – rappresenta, ai fini della vendita in lotti separati, una limitazione per entrambe le unità immobiliari. Pertanto, la regolarizzazione consiste nella soppressione del collegamento tra i sub 704 e 702 come peraltro già indicato nel titolo abilitativo edilizio con procedura per difformità rispetto al titolo, anche in merito alla finestra del bagno.

#### **Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del Lotto 1**

Aggiornamento delle schede catastali sub 705 (balcone) e sub 704 (finestra bagno); rimozione del serramento di porta con oneri di smaltimento, ricostruzione di tavolato corrispondente all'apertura esistente tra i sub 704 e 702; spese tecniche e oneri per procedura di regolarizzazione catastale ed edilizia. Forfettariamente: 3.500,00 €.

---

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione:** spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 6.000,00 €/anno.

**Spese di proprietà sulle parti comuni:** relativamente alle costruzioni abusive nel cortile comune, quota per spese di rimozione e trasporto presso le pp.dd. ed oneri connessi, forfettariamente: 2.500,00 €.

**Sgombero dei locali:** come rilevato nel sopralluogo, nei locali di abitazione sono presenti materiali in quantità ordinaria per l'uso residenziale. Cautelativamente per lo sgombero è congruo con un importo di 2.000,00 €.

**Altre informazioni:** per quanto rilevato nel sopralluogo, si informa che l'appartamento al piano secondo sub 705 è abitabile senza ricorso ad impegnative opere di manutenzione; per l'appartamento al piano terra sub 704 sono necessarie opere di manutenzione ordinaria e verifica degli impianti.

---

#### **5. VALUTAZIONE LOTTO 1**

##### **Appartamento al piano secondo sub 705**

Locali	Sup. Pavimento	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
--------	-------------------	---------------	--------	---------------------	-------------	------------

	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]		
Ingresso-disimpegno	8,30				-	discrete
Cucina	18,50				nord	discrete
Soggiorno	20,20				nord	discrete
Bagno	4,60				ovest	discrete
Disimpegno notte	5,20	124,70	1	124,70	-	discrete
Lavanderia	6,80				ovest	discrete
Bagno	6,00				ovest	discrete
Camera	18,60				sud	discrete
Camera	15,30				est	discrete
Ripostiglio	4,90				-	discrete
Scala	14,80	17,00	0,30	5,10	-	scadenti
Terrazza scoperta	8,80	8,80	0,30	2,64	sud-est	scadenti
Superfici complessive	132,00	150,50	-	<b>132,44</b>		

#### **Appartamento al piano terra sub 704**

Locali	Sup. Pavimento [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Esposizione	Condizioni
Ingresso	5,80				nord	discrete
Soggiorno	16,60				ovest	discrete
Cucina	8,50	68,00	1	68,00	ovest	scadente
Disimpegno	4,60				-	scadente
Bagno	4,50				-	scadente
Sala pranzo	19,00				sud	scadente
	59,00	68,00	-	<b>68,00</b>		

#### **Valore del Lotto 1**

**240.000,00 €**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita	<b>36.000,00</b>	<b>€</b>
Sgombero locali	<b>2.000,00</b>	<b>€</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-	<b>€</b>
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	-	<b>€</b>
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	<b>3.500,00</b>	<b>€</b>
Spese e oneri connessi per rimozione costruzioni accessorie nel cortile comune	<b>2.500,00</b>	<b>€</b>
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	<b>196.000,00</b>	<b>€</b>
<b>Prezzo base d'asta del Lotto 1 (piena proprietà 1/1)</b>	<b>196.000,00</b>	<b>€</b>

## **LOTTO 2**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, in fabbricato di tre piani fuori terra con accesso da via Elmo civico 1, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano primo composto

da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno, altro bagno, ripostiglio, due camere, balcone coperto per complessivi 132 m<sup>2</sup> circa commerciali, **autorimessa (proprietà 1/1)** al piano terra di 58,50 m<sup>2</sup> circa commerciali, **cantina e corridoio (proprietà 1/1)** al piano terra di 26,50 m<sup>2</sup> circa commerciali, al lotto compete quota di 500/1.000 sulle parti comuni del fabbricato.

#### **DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/05/2022 n. 3211 e nella Nota di Trascrizione del 08/07/2022 ai nn. 14026/9324 n. 9 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In CF – Comune di Zibido San Giacomo frazione San Pietro Cusico (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
		703	A/3	1	6 vani	Via Elmo, 1	-
6	139	702	C/6	T	-	Via Elmo, 1	-
		701	C/2	T	-	Via Elmo, 1	-

#### **Intestazione dei beni**

DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI**

Con riferimento alle visure catastali storiche per singolo mappale del 22/09/2022 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

In CF – Comune di Zibido San Giacomo (MI) frazione San Pietro Cusico, via Elmo civico 1

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
		703	A/3	6	1	6 vani	152 m <sup>2</sup>	402,84
6	139	702	C/6	2	T	50 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	111,04
		701	C/2	2	T	22 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	37,49

#### **Intestazione catastale dei beni**

DEBITORE ESECUTATO 3 nato il 02/07/1979 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

DEBITORE ESECUTATO 4 nata il 29/04/1981 a Casorate Primo (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

#### **Coerenze dell'appartamento al piano primo sub 703**

(rif. scheda catastale e sopralluogo)

Nord: via Elmo;

Est: vano scala comune e mapp. 137;

Sud: mapp. 138 e cortile comune;

Ovest: passaggio comune e mapp. 19.

#### **Coerenze dell'autorimessa al piano terra sub 702**

(rif. scheda catastale e sopralluogo)

Nord: via Elmo;

Est: subalterni 701 e vano scala comune;

Sud: subalterni 701 e 704;

Ovest: sub 704.

#### **Coerenze della cantina e ripostiglio al piano terra sub 701**

(rif. scheda catastale e sopralluogo)

Nord: vano scala comune;

Est: mapp. 137;

Sud: mappali 141 e 138;

Ovest: subalterni 704 e 702.

#### **OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nulla.

**Diritto di famiglia** (Legge n. 151 del 19/05/1975)



Alla data del 12/11/2001 (Atto di compravendita, allegato 5) il sig. DEBITORE ESECUTATO 3 ha dichiarato di essere celibe, la sig.ra DEBITORE ESECUTATO 4 ha dichiarato di essere nubile.

### **Stato di possesso**

L'appartamento al piano primo sub 703 è abitato dal sig. DEBITORE ESECUTATO 3 e famiglia. Libero.

L'autorimessa sub 702 e la cantina con ripostiglio sub 701 al piano terra, hanno un utilizzo allargato all'intera famiglia [REDACTED] residente nel fabbricato. Libero.

### **Limitazioni d'uso e convenzioni urbanistiche**

Nulla.

### **Millesimi di proprietà sulle parti comuni**

Al Lotto 2 compete quota di 500/1.000 sul portoncino civico 1 di via Elmo per l'accesso all'ingresso e scala del fabbricato, il passaggio pedonale che dalla stessa via conduce al cortiletto retrostante il fabbricato, le murature portanti e il tetto, come specificato nell'Atto di compravendita del 25/11/1975 ai nn. 12258/5330 di rep., trascritto il 16/12/1975 ai nn. 6521/5301 (in allegato 5).

## **2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

### **Appartamento al piano primo sub 703**

L'abitazione, esposta su quattro lati, è accessibile dalla scala comune con origine dall'ingresso al piano terra mediante portoncino su via Elmo civico 1; dal pianerottolo di arrivo del primo piano del fabbricato si accede sia al balcone coperto (dal balcone del piano secondo) di pertinenza, sia all'ingresso dell'appartamento composto da:

- ingresso-disimpegno, accesso alla cucina-soggiorno e al bagno;
- soggiorno-cucina, accesso dall'ingresso-disimpegno, esposizione nord su via Elmo;
- bagno, accesso dall'ingresso-disimpegno, esposizione ovest;
- disimpegno notte, accesso dall'ingresso-disimpegno, accesso altro bagno, al ripostiglio, e due camere;
- bagno, accesso dal disimpegno notte, esposizione ovest;
- ripostiglio, accesso dal disimpegno notte;
- camera, accesso dal disimpegno notte, esposizione sud.

Con riferimento alla scheda catastale in allegato 3, si evidenzia che il balcone al piano primo copre una superficie corrispondente alla cantina sub 701 al piano terra delimitata da due pareti del fabbricato prospicienti i mappali confinanti 137, 141 e 138.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Finiture interne dell'appartamento al piano primo sub 703

Altezza locali:	h 298 cm e 263 cm (ribassamento)	-
Soffitti:	orizzontali con intonaco al civile	discrete
Tamponamenti e tavolati:	laterizio intonacato al civile e tinteggiato	discrete
Pavimentazione:	ceramica	discrete
Rivestimenti:	ceramica	discrete
Serramenti interni:	porte interne legno laccato ad anta unica	buone
Porta accesso:	portoncino in legno	discrete
Serramenti esterni:	in legno verniciato con vetrocamera	discrete
Oscuramenti:	tapparelle in pvc e grate in acciaio verniciato	discrete
Davanzali interni:	serizzo	discrete
Sanitari:	nei due bagni presenti n.1 vasca con box doccia, n.1 doccia, n.2 vasi, n. 2 bidet, n. 2 lavabo	buone
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	caldaia murale alimentata a gas metano, termosifoni in ghisa in ogni locale	funzionante
Impianto idrosanitario:	in traccia	funzionante

### **Autorimessa al piano terra sub 702**



L'autorimessa, con accesso carraio sulla via Elmo civico 1 (non più utilizzato), è composta da tre locali (cantina, camera da letto, vano lavanderia) delimitati da tavolati e impropriamente utilizzati come appendice dell'appartamento sub 704 compreso nel Lotto 1 a cui sono collegati mediante porta interna. Non essendo più utilizzabile l'accesso su via Elmo – sebbene vi sia ancora il portoncino in alluminio e vetro sulla stessa via – il locale cantina ha l'accesso principale dall'ingresso con vano scala comune del fabbricato; dalla stessa cantina sono accessibili l'altra unità immobiliare sub 701 (cantina e ripostiglio), l'appartamento sub 704 e la camera da letto con locale lavanderia.

Si evidenzia che i locali descritti hanno un utilizzo allargato all'intera famiglia [REDACTED] residente nel fabbricato.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Finiture interne dell'autorimessa al piano terra sub 702		
Altezza locali:	h 235 cm	-
Soffitti:	orizzontali con intonaco al civile	scadenti
Tamponamenti e tavolati:	laterizio intonacato al civile e tinteggiato, doghe in laminato	scadenti
Pavimentazione:	ceramica	scadenti
Rivestimenti:	ceramica	scadenti
Serramenti interni:	anta in legno, acciaio verniciato e vetro	scadenti
Porta accesso:	portoncino alluminio non praticabile (via Elmo); porta in acciaio verniciato e vetro dal vano scala	scadenti
Sanitari:	lavabo (lavanderia)	scadenti
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	alimentazione gas metano	-
Impianto idrosanitario:	in traccia (lavanderia)	funzionante

#### **Cantina e ripostiglio al piano terra sub 701**

La cantina e ripostiglio hanno accesso entrambi dalla porzione di cantina (autorimessa) sub 702 e da questa all'ingresso con vano scala comune su via Elmo civico 1. Il primo locale è stato ricavato delimitando con serramenti in alluminio e vetro le due pareti libere (a confine est e sud) sotto il balcone del piano primo (Autorizzazione n. 84/1987 del 13/06/1987 n. 4931 di prot.); il secondo locale, di superficie limitata e al primo collegato, è utilizzato come ripostiglio dispensa collegato alla cantina sub 702.

Come per i locali descritti precedentemente al sub 702, anche la cantina e il ripostiglio sono accessibili e utilizzati dall'intera famiglia DEBITORI ESECUTATI 1, 2, 3 e 4 residenti nel fabbricato.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Finiture interne della cantina e ripostiglio al piano terra sub 701		
Altezza locali:	h 230 cm	-
Soffitti:	orizzontali con intonaco al civile (sotto balcone infiltrazioni)	pessime
Tamponamenti e tavolati:	laterizio intonacato al civile e tinteggiato per altezza sottofinestra e vetrata	scadenti
Pavimentazione:	ceramica	scadenti
Serramenti interni:	anta in legno, acciaio verniciato e vetro	scadenti
Serramenti esterni:	profili in alluminio e vetro (fissi), finestra a due ante	scadenti
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	assente	-

### **3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA**

#### **Appartamento al piano primo sub 703**

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 13/12/1995 n. E00911.1/95 (in allegato 3), dal sopralluogo svolto e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zibido San Giacomo (allegato 4).

**Conformità catastale:** lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

La grafica della scheda catastale riporta l'accesso al balcone coperto dalla camera da letto matrimoniale, diversamente da quanto avviene dal pianerottolo di arrivo al primo piano della scala comune del fabbricato.

Nell'appartamento si rilevano le seguenti incongruenze rispetto alla scheda catastale: formazione di unico locale cucina-soggiorno; formazione di un secondo bagno e di un ripostiglio con soppressione della terza camera da letto.

**Conformità edilizia e urbanistica:** lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Si evidenzia che la superficie del balcone è parte della copertura della cantina sub 701 al piano terra di circa 16,20 m<sup>2</sup>; di questa, solo una porzione è calpestabile, sia secondo il titolo abilitativo che ne regolarizza superficie e accesso (CE n. 22/1995), sia ancor prima per il titolo che ne autorizza la costruzione (CE n. 48/1986), si veda in allegato 4.

Sebbene gli intestatari dell'appartamento abbiano provveduto con pannelli trasparenti in plastica a tutta altezza (da pavimento all'intradosso del balcone superiore), a delimitare e utilizzare la superficie calpestabile come quella derivante dalla proiezione del balcone del secondo piano (8,80 m<sup>2</sup>) – come da titolo assentito (CE n. 22/1995) – di fatto, i parapetti in metallo delimitano l'intera superficie di copertura della cantina al piano terra (si veda foto n. 8 con parapetto sul confine est), permettendo l'affaccio e lo sporto nelle proprietà confinanti.

In merito alle opere interne all'appartamento già indicate difformi rispetto alla scheda catastale, non essendo state reperite istanze per il rilascio di titoli abilitativi per realizzarle, sono da considerarsi opere interne abusive.

**Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica:** relativamente al balcone, è necessaria la regolarizzazione della scheda catastale con correzione dell'accesso al balcone e delimitazione della superficie calpestabile. Le opere interne all'appartamento sono regolarizzabili con procedura in sanatoria per opere interne, fatte salve le norme igienico-sanitarie.

#### **Autorimessa al piano terra sub 702**

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 13/12/1995 n. E00911.1/95 (in allegato 3), dal sopralluogo svolto e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zibido San Giacomo (allegato 4).

**Conformità catastale:** lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

L'autorimessa, nella scheda catastale locale indiviso, di fatto è composta da tre locali delimitati e distinti: cantina con due accessi al sub 701 (cantina e ripostiglio) e un accesso all'appartamento sub 704 (Lotto 1); camera da letto con all'interno un piccolo locale lavanderia.

**Conformità edilizia:** lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo.

La CE n. 22/1995 non riporta alcun collegamento con l'appartamento contiguo sub 704 (Lotto 1).

In merito alle opere interne all'autorimessa già indicate difformi rispetto alla scheda catastale, non essendo state reperite istanze per il rilascio di titoli abilitativi per realizzarle, sono da considerarsi opere abusive.

**Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica:** con procedura di sanatoria per opere interne sono regolarizzabili: l'apertura di porta per accesso alla cantina sub 701; la chiusura dell'apertura di porta tra autorimessa e l'appartamento sub 704 (Lotto 1). Assenti i requisiti igienico-sanitari nonché urbanistici ed edilizi per regolarizzare il locale di abitazione (camera da letto); il piccolo locale lavanderia ha affinità con categoria catastale C/2 (cantina), non è affine all'autorimessa e non è sanabile.

#### **Cantina e ripostiglio al piano terra sub 701**

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 13/12/1995 n. E00911.1/95 (in allegato 3), dal sopralluogo svolto e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zibido San Giacomo (allegato 4).

**Conformità catastale:** lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

La cantina è accessibile dall'autorimessa sub 702, anziché dall'ingresso comune con vano scala del fabbricato e dal ripostiglio come indicato graficamente nella scheda catastale.

**Conformità edilizia:** lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo.

Quanto rilevato nel sopralluogo è conforme al titolo abilitativo edilizio (Autorizzazione n. 84/1987 del 13/06/1987 n. 4931 di prot.) che ha permesso la formazione del tamponamento con serramenti di alluminio e vetro sui confini est e sud; non risulta, invece, nella successiva CE n. 22/1995, l'apertura di porta di collegamento con l'autorimessa sub 702 e la chiusura della porta di accesso dall'ingresso comune del fabbricato con vano scala.

**Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica:** l'apertura di porta per accesso alla cantina sub 702 e la chiusura della porta sull'ingresso comune del fabbricato sono regolarizzabili con procedura in sanatoria per opere interne e aggiornamento della scheda catastale.

**Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del Lotto 2**

Aggiornamento delle schede catastali sub 703 (balcone), 702 (accesso), 701 (accesso), rimozione dei parapetti del balcone con salvaguardia dei diritti a confine e adeguamenti vari, chiusura porta di collegamento tra sub 702 e sub 704, rimozioni pareti dei locali rinvenuti nell'autorimessa, compresi oneri connessi, procedura in sanatoria per modifiche interne, sanzione, spese tecniche e oneri, forfettariamente 6.000,00 €.

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione:** spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 4.000,00 €/anno.

**Spese di proprietà sulle parti comuni:** relativamente alle costruzioni abusive nel cortile comune, quota per spese di rimozione e trasporto presso le pp.dd. ed oneri connessi, forfettariamente: 2.500,00 €.

**Sgombero dei locali:** come rilevato nel sopralluogo, nei locali di abitazione, autorimessa, cantina e ripostiglio sono presenti materiali in quantità ordinaria per l'uso residenziale. Cautelativamente per lo sgombero è congruo con un importo di 2.000,00 €.

**Altre informazioni:** per quanto rilevato nel sopralluogo, si informa che l'appartamento al piano primo sub 703 è abitabile senza ricorso ad impegnative opere di manutenzione; l'autorimessa e cantina con ripostiglio richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

**5. VALUTAZIONE LOTTO 2**

**Appartamento al piano primo sub 703**

Locali	Sup. Pavimento [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Esposizione	Condizioni
Ingresso-disimpegno	7,60	124,70	1	124,70	-	discrete
Cucina-soggiorno	38,50				nord	discrete
Bagno	5,40				ovest	discrete
Disimpegno notte	7,70				-	discrete
Ripostiglio	5,10				ovest	discrete
Bagno	7,60				ovest	discrete
Camera	17,00				sud	discrete
Camera	19,50	150,50	0,30	5,10	est	discrete
Scala	14,80				-	scadenti
Terrazza coperta	8,80				sud-est	scadenti
Superfici complessive	132,00			<b>132,44</b>		

**Autorimessa al piano terra sub 702**

Locali	Sup. Pavimento [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Esposizione	Condizioni
Locale unico indiviso	50,90	58,50	1	<b>58,50</b>	-	scadenti

**Cantina e ripostiglio al piano terra sub 701**

Locali	Sup. Pavimento [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Esposizione	Condizioni
Cantina e ripostiglio	22,00	26,40	1	<b>26,40</b>	-	scadenti

**Valore del Lotto 2** **210.000,00** €

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita **31.500,00** €

Sgombero locali **2.000,00** €

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso - €

Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni - €

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **6.000,00** €

Spese e oneri connessi per rimozione costruzioni accessorie nel cortile comune **2.500,00**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti **168.000,00** €

**Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)** **168.000,00** €

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 9 gennaio 2023

Il tecnico stimatore  
Arch. Silvio Bellotti

