

Beni in Abbiategrasso (MI) via Bramante, 1

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sito in Abbiategrasso via Bramante 1 , di proprietà della società Omissis liquidazione per l' intera quota composta da: due stanze

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Abbiategrasso: foglio 23; mappale 54; sub 506; categoria A/4; classe 5; consistenza vani 2; rendita catastale 103,29 euro; posto al piano 1.

Sopralluogo effettuato in data 27 giugno 2023

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di espansione sita in prossimità del centro storico, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuole e verde attrezzato, sono disponibili nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Abbiategrasso fa parte della città metropolitana di Milano, situato a circa 30 chilometri a sud-ovest dal capoluogo regionale. Il territorio è interamente compreso nel Parco lombardo della Valle del Ticino; l'abitato di Abbiategrasso sorge a cavallo del ciglio del dislivello formato dalla valle del Ticino e lungo la "linea dei fontanili", la quale divide l'alta Pianura Padana dalla bassa Pianura Padana. La città si è qualificata nel tempo come centro agricolo-industriale del sud-ovest del milanese. Nel comune si denotano attività legate a tutti i settori produttivi. Risulta ben collegato con Milano con strade statali, linea ferroviaria Milano-Mortara. Inoltre sono presenti linee di bus extraurbani che collegano la città con il capoluogo di regione ed i paesi limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

La società Omissis risulta essere proprietaria per l' intera quota delle unità in oggetto.

L' immobile risulta Occupato (di fatto libero dalla proprietà. Non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Omissis. e contro Omissis a seguito di atto notarile del Notaio Caputo Raffaella di Milano del 10/03/2004 rep. n. 12866/7263, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 12/03/2004 ai nn. 4428/1071.

Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Omissis e contro Omissis a seguito di atto notarile del Notaio Scaglioni Gianni di Abbiategrasso del 14/06/2012 rep. n. 40439/10331, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 15/06/2012 ai nn. 9274/1456.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Omissis. e contro Omissis., a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 1143 del 18/02/2019, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/03/2019 ai nn. 3588/2341 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non è possibile determinare la conformità urbanistica in quanto non sono stati reperiti, presso gli uffici comunali, documenti che attestino la costruzione o la modifica dell' immobile allo stato attuale. All' interno dell' unità immobiliare non risulta presente il bagno pertanto non conforme a quanto prescritto dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia per avere l' idoneità alloggiativa.

4.3.2. Conformità catastale:

Non è possibile determinare la conformità catastale. Dagli archivi telematici la scheda catastale risulta non rilasciabile in quanto non trovato. Si dovrà chiedere al catasto l' aggiornamento. Da ricerche effettuate risulta in archivio la vecchia scheda identificata al foglio 23 mappale 54 sub 10.

4.4. Note:

Il prefabbricato presente all' interno del cortile dovrà essere rimosso, in quanto, non risulta presente in nessuna scheda catastale e non sono state reperite pratiche edilizie che attestino la sua costruzione.

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2022/2023.

€ 400,00 circa

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

Non rilevabile

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Non rilevabile

Note:

Allo stato attuale l'immobile risulta privo di amministratore. Quanto sopra riportato è stato dedotto da dati generici per immobili con caratteristiche simili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis proprietaria per la quota intera dal 10/03/2004, contro Omissis, ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Caputo Raffaella di Milano del 10/03/2004 rep. n. 12865/7262, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 12/03/2004 ai nn. 2663/4427.

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis proprietaria per 1/2 dell'intera quota, Omissis proprietario per 1/4 dell'intera quota, Omissis proprietario per 1/4 dell'intera quota, per titoli antecedenti al ventennio sino al 10/03/2004 in forza di atto in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Caputo Raffaella di Milano del 10/03/2004 rep. n. 12865/7262, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 12/03/2004 ai nn. 2663/4427.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate antecedentemente al 01/09/1967 e successivamente modificate con:

Denuncia opere edili n. 39 anno 1968 sistemazione facciate, ufficio tecnico n. 39/50 del 02/02/1968 protocollo n. 2192 del 02/02/1968.

Pratica edilizia del n. 167 del 17/05/1990 cambio destinazione d'uso e modifica facciata

Pratica edilizia del n. 152 del 29/10/1997 frazionamento di U.T.E. e cambio di destinazione d'uso

Descrizione unità immobiliare

Appartamento inserito in un condominio di due piani fuori terra ed uno interrato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. I vari piani sono uniti tra loro da una scala a rampe rettilinee posta in testa all'edificio. La distribuzione ai vari appartamenti siti al piano primo avviene tramite ballatoio. ~~Completa l'edificio un cortile comune, con accesso da via Bramante, posto sul retro dell'immobile.~~

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Si accede all'appartamento oggetto della presente perizia direttamente da via Bramante, 1 attraversando il cortile condominiale e salendo al piano primo.

L'unità immobiliare è composta da due stanze di ampie dimensioni. Non risulta presente il bagno all'interno dell'appartamento pertanto vengono meno i requisiti abitativi richiesti dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia.

Le finiture sono vetuste, in cattivo stato manutentivo e di qualità ordinaria; i pavimenti sono di diverse tipologie e forme. Nella prima stanza sono in graniglia di forma quadrata e posate a correre, nelle altre seconda stanza è presente un pavimento in piastrelle esagonali di diversi colori.

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nella prima stanza è presente un rivestimento ceramico sino ad un'altezza di 1,50 m circa posto sopra il lavandino. La porta d'ingresso è in legno con serratura ordinaria ed inserti in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo ed oscurati da persiane in legno. I serramenti interni sono in tamburato cieco con inserto in vetro. L'altezza interna è di 3,20 m circa.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, sono presenti termosifoni in ghisa all'interno dei locali, è assente la caldaia. Inoltre è presente l'impianto gas, idrico-sanitario, elettrico e citofonico

L'unità immobiliare si presenta in scarse condizioni manutentive, le finiture interne sono vetuste ed in molti casi non assolvono pienamente alla loro funzione, sono presenti distacchi dell'intonaco del soffitto. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria quale: la verifica degli impianti, la revisione dei serramenti ed il ripristino degli intonaci ammalorati

Identificato in catasto:

Comune di Abbiategrasso: foglio 23; mappale 54; sub 506; categoria A/4; classe 5; consistenza vani 2; rendita catastale 103,29 euro; posto al piano 1.

Coerenze appartamento da nord in senso orario:

vuoto sul cortile comune e ballatoio comune, stessa proprietà al sub 504, vuoto su via Mazzini, altra proprietà al mappale 48. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P1	Stanza 1	24,80	Nord	Scarso
P1	Stanza 2	24,80	Sud	Scarso
P1				

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Unità immobiliare	61,00	1	61,00
Totale			61,00

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Nota- non sono state calcolate le superfici della scala e del cortile in quanto considerate bene comune non censibile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificabile
Balconi: materiale: c.a., condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale : tipologia: portoncino pedonale inserito all' interno del cancello con apertura elettrica: cancello carraio in ferro. condizioni: buone
Porta Ingresso Porta in legno, condizioni scarse
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: scarse
protezione: persiane in legno, condizioni: scarse
Infissi interni: tamburato cieco con inserto in vetro: condizione sufficienti
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato, condizioni: scarse
Pavim. interna: materiale: di varia tipologia e forma, condizioni: scarso
Pavim. Bagno: assente
Rivestimento bagno: assente

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea
Antifurto: assente
Citofonico: presente
Condizionamento: assente
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
Termico: tipologia: autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, alimentazione: metano

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

Vista l' assenza di idoneità alloggiativa per la mancanza del bagno, l' unità è stata considerata come un magazzino/deposito

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Abbiategrasso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi				
ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Unità immobiliare	61,00	€ 650,00	€ 39.650,00
	Totale			€ 39.650,00

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:	€ 5.947,50
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	Da quantificare
Sanzioni ed oneri comunali	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 32.802,50

Arrotondato

€ 33.000,00

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta