
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 235/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

RGE n. 235/2023

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Box auto in edificio condominiale “CONDOMINIO CONTRADA BARONIO – EDIFICIO D4” sito nel Comune di Abbiategrasso con accesso da via Verbano civ. 1 indi alla rampa e corsello di manovra comune. Box di 27 mq catastali posto al livello S1. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono pari a 74,24 millesimi per il condominio e 8,38 millesimi del supercondominio. Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di ABBIATEGRASSO come segue:
Foglio 24 – mappale 352 – sub. 3 – VIA VERBANO n. 1 Piano S1 – C6 – CL. 4 – 27 mq – R.C. 107,37.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA’ ED ALTRO

Proprietà


7638/4109 di rep. Notaio Donati Paola trascritto a Pavia il 25/07/2007 ai n.ri 18267/10409, contro


Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: celibe

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo è presente familiare dell'esecutato che dispone delle chiavi. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta in data 23/06/2004 ai N.ri 12096/2884 a favore di
BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA del
18/02/2021 n.ri 2801/420

Formalità di riferimento Servizio di PI di PAVIA

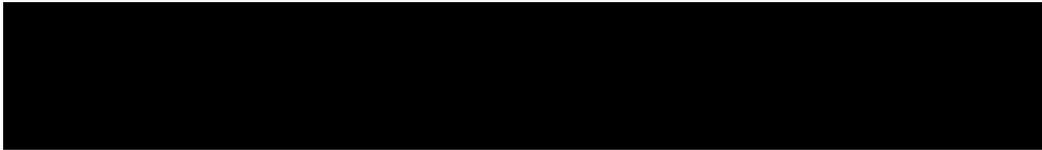
Iscrizione Numero di registro particolare 2884 del 23/06/2004

Unità negoziale n. 6

- ipoteca legale iscritta in data 25/07/2007 ai n.ri 18268/4773 con
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del
11/07/2007 n.ri 7638/4109 di rep. Notaio Donati Paola a favore

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 03/08//2023 ai n.ri
15369/10749, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data



Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	18.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	2.700,00
<i>adeguamenti per stato possesso</i>	2.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	12.800,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Beni in ABBIATEGRASSO – MI

VIA VERBANO civ. 1

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

BOX AUTO DI 27MQ CATASTALI.

Box auto in edificio condominiale “CONDOMINIO CONTRADA BARONIO – EDIFICIO D4” sito nel Comune di Abbiategrasso con accesso da via Verbano civ. 1 indi alla rampa e corsello di manovra comune. Box di 27 mq catastali posto al livello S1. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono pari a 74,24 millesimi per il condominio e 8,38 millesimi del supercondominio.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di ABBIATEGRASSO come segue:

Foglio 24 – mappale 352 – sub. 3 – VIA VERBANO n. 1 Piano S1 – C6 – CL. 4 – 27 mq – R.C. 107,37

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell’atto di pignoramento.

PREZZO BASE D’ASTA dell’immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **12.800,00**

Coerenze:

corsello comune, box sub.2, terrapieno 352, box sub. 4.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo è presente familiare dell'esecutato che dispone delle chiavi. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Si precisa che per l'edificazione del complesso immobiliare di cui fa parte il box auto in oggetto sono state stipulate con il Comune di Abbiategrasso le seguenti convenzioni (*peraltro non pregiudizievoli del diritto di proprietà*):

- Convenzione avente ad oggetto il "Piano di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 relativo alla zona C1 del P.R.G. vigente del Comune di Abbiategrasso in Località Castelletto e cessione gratuita di aree" stipulata con atto in data 14 febbraio 1990 autenticato dal Notaio Domenico De Stefano di Abbiategrasso al n. 27580 di repertorio, registrato ad Abbiategrasso il 27 febbraio 1990 al n. 128 Serie 2, trascritto a Pavia il 13 marzo 1990 ai n.ri 3009/2395, per quanto riguarda la convenzione edilizia, e ai n.ri 3010/2396, per quanto riguarda la cessione di diritti reali;

- Atto di novazione della predetta Convenzione per piano di Recupero stipulata con atto in data 3 dicembre 1997 n. 12284/2110 di repertorio Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso, registrato ad Abbiategrasso il 12 dicembre 1997 al n. 1214 Serie 2, trascritto a Pavia il 31 dicembre 1997 ai n.ri 16836/11717 (convenzione), rettificata con nota in data 16 gennaio 1998 ai n.ri 577/459, in data 31 dicembre 1997 ai n.ri 16837/11718 (permuta aree) e in data 31 dicembre 1997 ai n.ri 16838/11719 (cessione gratuita aree).

3.1.3. *Atti di pertinenzialità*: **Nessuno.**

3.1.5. *Altre limitazioni d'uso*: **nessuna.**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta in data 23/06/2004 ai N.ri 12096/2884 a favore di
BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E
IMPERIA con sede a Genova c.f. 03285880104

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA del
18/02/2021 n.ri 2801/420

Formalità di riferimento Servizio di PI di PAVIA

Iscrizione Numero di registro particolare 2884 del 23/06/2004

Unità negoziale n. 6

- ipoteca legale iscritta in data 25/07/2007 ai n.ri 18268/4773 con
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del
11/07/2007 n.ri 7638/4109 di rep. Notaio Donati Paola a favore

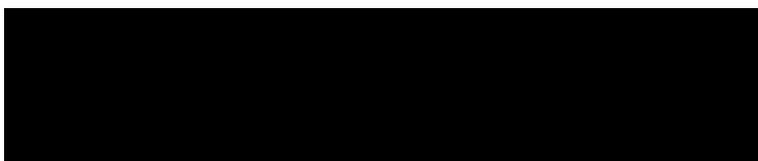
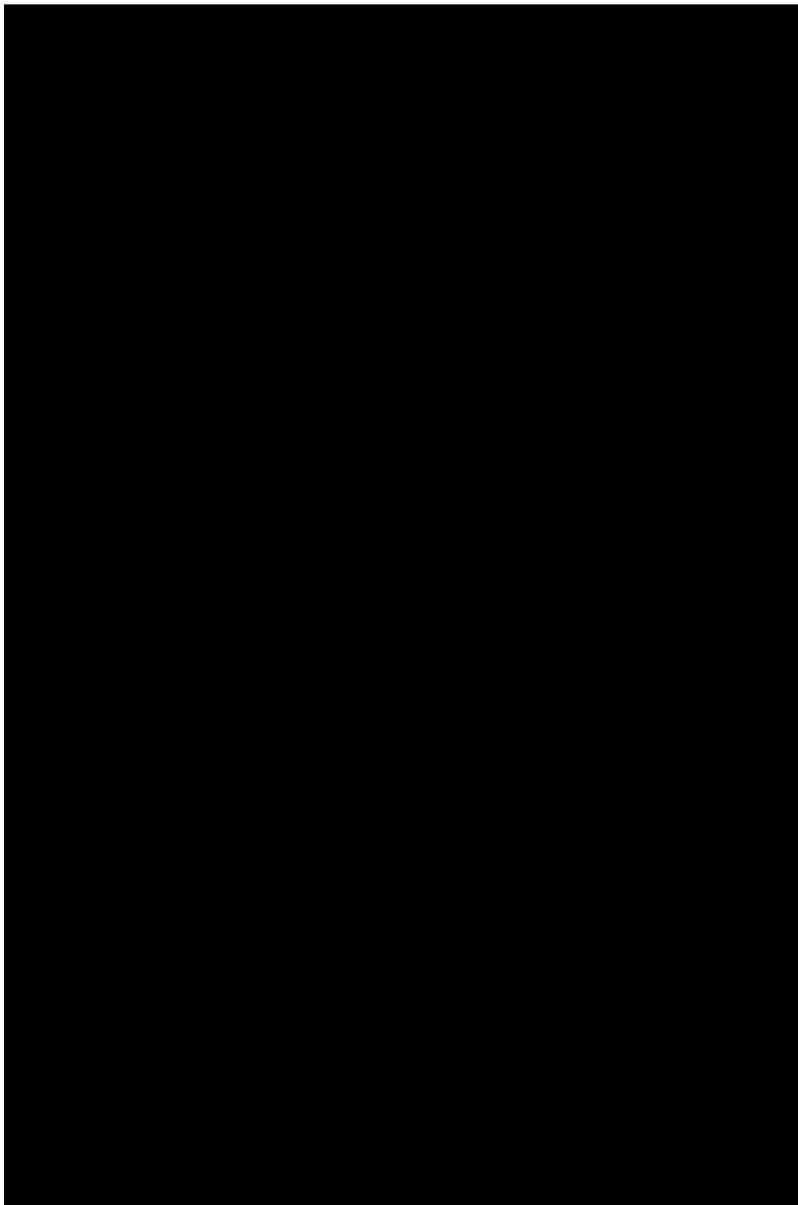
3.2.2 Pignoramenti:

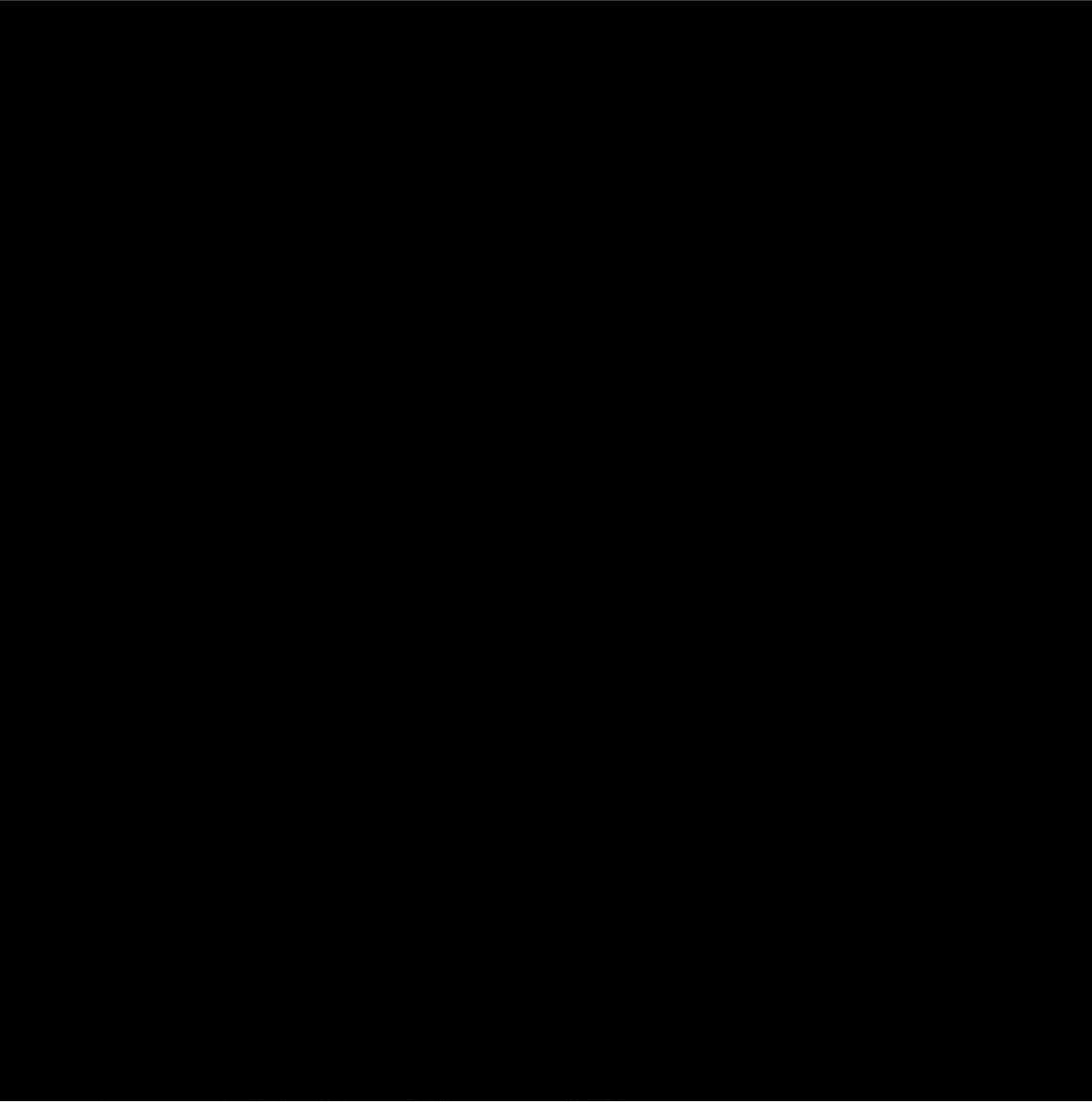
- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 03/08//2023 ai n.ri

15369/10749, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data
15/05/2023 n. 3052 di rep. Tribunale di Pavia,

a favore

Soggetto n. 1





piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue:

lievi difformità nelle dimensioni planimetriche. Necessita idoneo provvedimento di regolarizzazione. Si stimano a corpo gli oneri di

regolarizzazione in € 2.500,00

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Milano comune di
ABBIATEGRASSO identifica l'attuale proprietà:



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

CONDOMINIO PALAZZINA D4

Non è stato possibile rintracciare l'Amministrazione di Condominio.

SUPERCONDOMINIO

Condominio Comprensorio Contrada Baronio

Unità imm. B124

Rata Da versare Versato Saldo

10/05/2023 Rata n. 1 255,26 0,00 -255,26 Scaduta

01/07/2023 Rata n. 2 256,03 0,00 -256,03 Scaduta

01/09/2023 Rata n. 3 17,00 0,00 -17,00 Scaduta

01/11/2023 Rata n. 4 17,00 0,00 -17,00 Scaduta

Ad oggi risultano scadute rate pari a 545,29 Euro.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

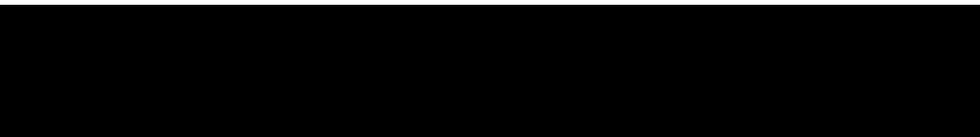
NON RICORRE

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**

di



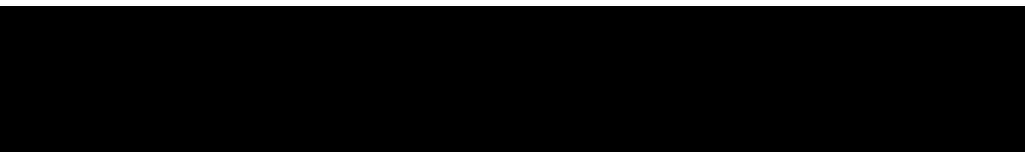
7638/4109 di rep. Notaio Donati Paola trascritto a Pavia il 25/07/2007 ai
n.ri 18267/10409, contro



Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: celibe

PRECEDENTI PROPRIETARI:

A



Per titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

il complesso residenziale è stato realizzato con:

Il fabbricato D4 è stato costruito con

- CONCESSIONE del 23/11/1999 pratica 99/94 prot. N. 99/26948 – 36653 e
comunicazione del 08/03/2001 n. 31 di prot.

- Richiesta di agibilità per il corpo box del 03/07/2003 pratica n. 97/137

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile s'inserisce in una zona periferica e completamente urbanizzata del Comune di Abbiategrasso, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Abbategrasso è un comune di circa 32.000 abitanti della città metropolitana di Milano situato a circa 22 Km da Milano capoluogo di provincia. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e lo svincolo di tangenziale Milanese più vicino è quello di Trezzano S/N che dista Km. 15 circa.

8.3. Descrizione dei beni

Box auto singolo al piano S1.

✓ **Box** **mq 27,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei

fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Si precisa inoltre che, poiché le 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**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Milano. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Abbiategrasso.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia

del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ABBIATEGRASSO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1650	L	4,5	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2150	L	5,9	8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1650	L	4,6	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1300	L	3,7	4,5	L
Box	Normale	600	1050	L	2,7	4,7	L

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	VALORE totale
Box	EURO 18.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 18.000,00 X 15% € 2.700,00

Decurtazione per regolarizzazione edilizio urbanistica catastale

A corpo € 2.500,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

VALORE € 12.800,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Copiano, 28/11/2023

il C.T.U.

geom. Siro Schiavi