
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 100/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA



Giudice dell'Esecuzione *dott A. Maiola*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

NOTA BENE: Perizia aggiornata con indicazione delle trascrizioni a seguito di estensione pignoramento.

RGE n. 100/2023

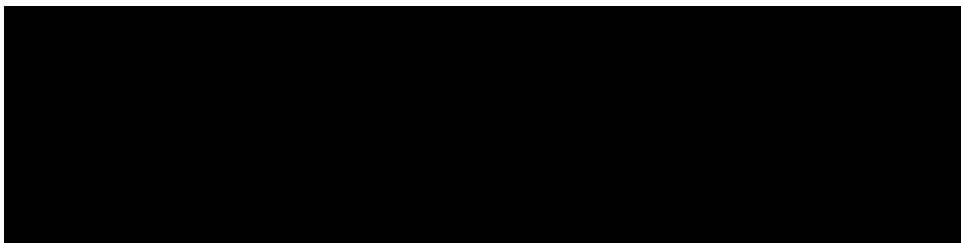
“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento in edificio condominiale “CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA” sito nel Comune di Abbiategrasso via Galileo Vercesi civ. 19 scala B3 piano 1° senza ascensore. Accesso dalla corte comune al 925/1 indi al vano scala comune 925/5. Appartamento con tetto a vista avente ingresso nel soggiorno con cucina a vista, disimpegno e bagno, due camere. Al piano S1 vano cantina pertinenziale all’abitazione. Box auto pertinenziale con antistante posto auto coperto. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono pari a 20,80 millesimi.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA’ ED ALTRO

Proprietà



per ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA in data 20/09/2018 n. 34408/13368 di rep. Notaio Calesella Sergio trascritto a Pavia il 26/09/2018 ai n.ri 16391/10496, contro

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA BERTAGNETTA 32 con sede a
Milano c.f. 02151410020

Prezzo assegnazione: € 113.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: COMUNIONE DEI
BENI

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 06/10/2023 è presente il conduttore e il
costudè giudiziario. Occupato in forza di contratto di locazione ad uso
abitazione del 15/09/2020 registrato il 23/09/2020 della durata di anni 4+4 e
opponibile sino al 14/09/2028. Giuridicamente occupato.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

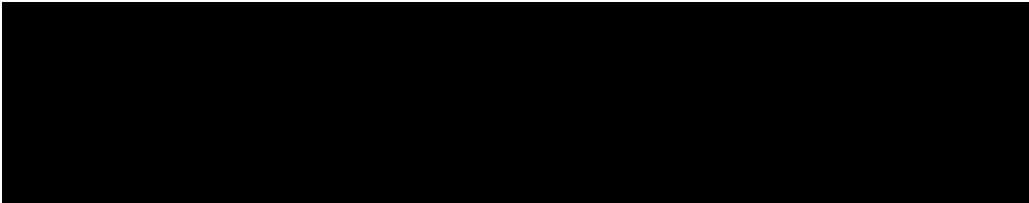
3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca iscritta a Pavia in data 20 febbraio 2006 ai N.ri 4618/858 a favore
della "Banca Popolare di Milano - Soc. Coop. a r.l.", con sede in Milano,
codice fiscale: 00715120150 (su terreno stato poi oggetto di edificazione ad
opera della suddetta "Società Cooperativa Edilizia Bertagnetta 32"), iscritta
per originari Euro 10.000.000,00 - diecimilioni - a garanzia di mutuo
concesso alla stessa "Società Cooperativa Edilizia Bertagnetta 32" per atto in
data 13 febbraio 2006 - N. 51662110991 di repertorio del notaio Domenico
de Stefano di Milano, ipoteca poi frazionata per atto in data 24 ottobre 2008
- N. 56590/13085 di repertorio a rogito del predetto notaio Domenico de
Stefano di Milano, con annotamento di frazionamento a Pavia a margine
della succitata iscrizione ipotecaria in data 2 gennaio 2009 ai N.ri 57/10; in
forza di detto frazionamento: l'appartamento con cantina sottoposto ad

espropriazione, unitamente all'autorimessa - pertinenziale (nel senso come sopra specificato) - al citato mappale 925/84 ed al posto auto al mappale 925/87 (pure sopra indicato, pure di proprietà della parte esecutata) è venuto a costituire: la quota di ipoteca indicata quale "UNITA' NEGOZIALE N. 24" dell'annotamento in oggetto (quota originaria di mutuo in linea capitale: Euro 124.000,00 - quota d'ipoteca correlata: Euro 248.000,00);

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 06/05//2021 ai n.ri 8759/5994, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 01/04/2021 n. 1184 di rep. Tribunale di Pavia, a favore CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA con sede a Abbiategrasso c.f. 90024930159

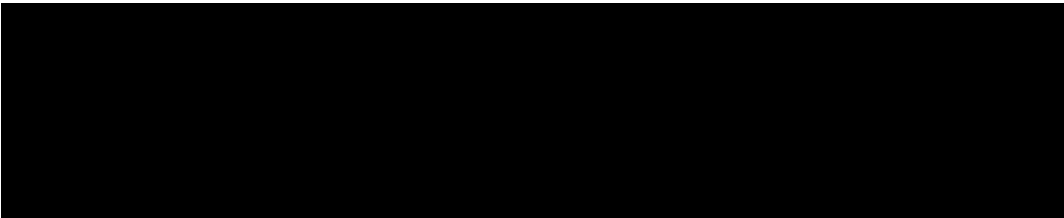


colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al Foglio 2 mappale 925 sub. 52

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 16/05//2023 ai n.ri 9057/6165, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 13/04/2023 n. 1183 di rep. Tribunale di Pavia, a favore CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA con sede a Abbiategrasso c.f. 90024930159

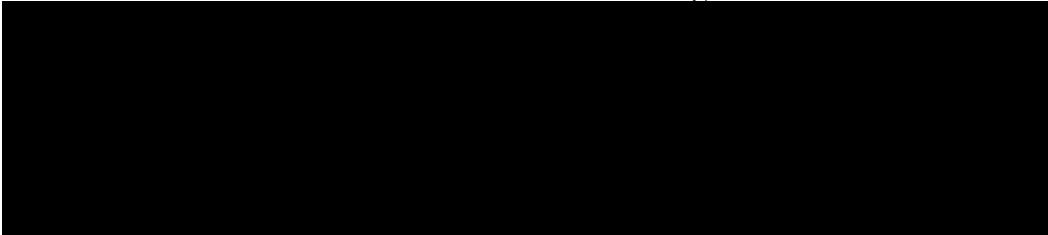
colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al Foglio 2 mappale 925 sub. 52

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 27/10//2023 ai n.ri 19735/13614, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 16/10/2023 n. 5856 di rep. Tribunale di Pavia, a favore CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA con sede a Abbiategrasso c.f. 90024930159



colpisce quota di **1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al Foglio 2 mappale 925 sub. 84

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 03/04//2024 ai n.ri 5759/4165, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/03/2024 n. 1495 di rep. Tribunale di Pavia, a favore CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA con sede a Abbiategrasso c.f. 90024930159



colpisce quota di **1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al Foglio 2 mappale 925 sub. 87

4 - VALORE	
------------	--

Valore di stima	150.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	22.500,00
<i>adeguamenti per stato possesso</i>	30.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	97.500,00

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 GALILEO VERCESI civ. 19

LOTTO UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSA CANTINA
E BOX.**

Appartamento in edificio condominiale “CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA” sito nel Comune di Abbiategrasso via Galileo Vercesi civ. 4 scala B3 piano 1° senza ascensore. Accesso dalla corte comune al 925/1 indi al vano scala comune 925/5. Appartamento con tetto a vista avente ingresso nel soggiorno con cucina a vista, disimpegno e bagno, due camere. Al piano S1 vano cantina pertinenziale all’abitazione. Box auto pertinenziale con antistante posto auto coperto. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono pari a 20,80 millesimi.

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

Abitazione

Foglio 2 – mappale 925 – sub. 52 – VIA GALILEO VERCESI Scala B3

Interno 4 Piano 1-S1 – A3 – CL. 5 – 4,5 VANI – R.C. 371,85

Box

***Foglio 2 – mappale 925 – sub. 84 – VIA GALILEO VERCESI S1 – C6 –
CL. 4 – 17 mq – R.C. 67,60***

Posto auto

***Foglio 2 – mappale 925 – sub. 87 – VIA GALILEO VERCESI S1 – C6 –
CL. 2 – 18 mq – R.C. 52,06***

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: QUOTA 1/1
€ 97.500,00

Coerenze:

Confini da nord in senso orario:

dell'appartamento: mappale 928, appartamento sub. 50, vano scale e pianerottolo comune, giardino comune.

del vano cantina: corridoio cantine, cantina del sub. 49, box sub. 84, muro perimetrale.

del box: cantine sub. 52, 49 e 50, posto auto sub. 87, altra unità immobiliare, muro perimetrale.

del posto auto: parti comuni corsello, altro posto auto, box sub. 84, altro posto auto.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 06/10/2023 è presente il conduttore e il

costude giudiziario. Occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitazione del 15/09/2020 registrato il 23/09/2020 della durata di anni 4+4 e opponibile sino al 14/09/2028. Giuridicamente occupato.

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

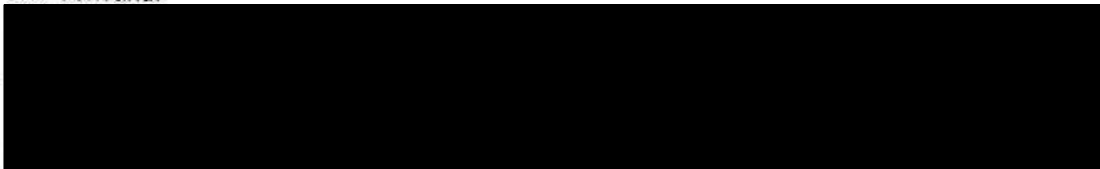
3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

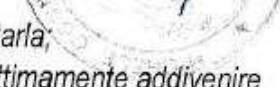
l'intervento è stato realizzato in esecuzione della convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.p.r. 380/2001, stipulata con atto in data 14 luglio 2004 a rogito notaio Pierluigi Scalamogna n. 21783/7032 di rep., trascritto a Pavia in data 30 luglio 2004 ai n.ri: 15607/8923 - 15608/8924 - 15611/8927 - 15612/8928;

Ebbene, in relazione a codesta convenzione col Comune di Abbiategrasso, così come risulta dall'atto di assegnazione alla parte esecutata, sopra citato, in data 20 settembre 2018 a repertorio del notaio Sergio Calesella di Corsico, e più precisamente dal suo allegato "B" che - in copia estratta dai Registri Immobiliari di Pavia - si unisce al presente certificato, per compiuta cognizione dei vincoli derivanti:



gget-

quanto



"a) di ben conoscere ed accettare la predetta "convenzione" e s'impegna a rispettarla;
b) di possedere i requisiti di cui all'art. 3a della "convenzione", così da poter legittimamente addivenire alla presente assegnazione, in conformità alla citata "convenzione", come anche risulta dalla certificazione resa dal Comune di Abbiategrasso;
c) che, qualora intendesse locare l'immobile a terzi è obbligata a rispettare le norme dettate dagli articoli 2a e 3a della "convenzione";
d) di accettare e di obbligarsi a rispettare, nel caso di successiva vendita o trasferimento, le norme degli artt. 2a e 3a della "convenzione".

Gli articoli di convenzione surriportati sono quelli che risultano dal documento accluso al presente certificato notarile.

3.1.3. Atti di pertinenzialità:

con atto in data 9 maggio 2008 autenticato dal notaio Domenico de Stefano n. 55757/12848 di rep., trascritto a Pavia il 30 maggio 2008 ai numeri 13145/8062, integrato con atto autenticato dal notaio Domenico de Stefano in data 11 novembre 2008 n. 56646/13101 di rep. Trascritto a Pavia il 17/11/2008 n.ri 25082/15496, la cooperativa assegnante per l'intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, ha vincolato, ai sensi dell'art. 64 comma 3 della Legge Regionale Lombardia 12/2005, quali parcheggi pertinenziali quindici tra box e posti auto siti al piano primo sotterraneo a favore delle quindici unità immobiliari ad uso abitativo, realizzate al piano sottotetto del fabbricato in oggetto;

3.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

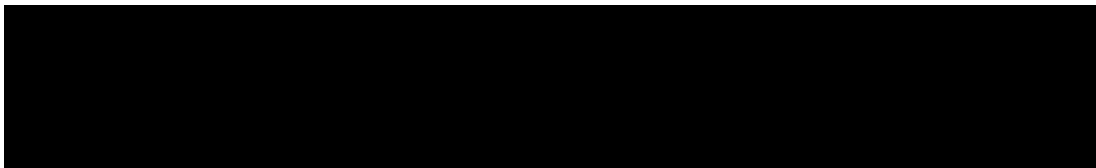
3.2.1 Iscrizioni:


- ipoteca iscritta a Pavia in data 20 febbraio 2006 ai N.ri 4618/858 a favore

della "Banca Popolare di Milano - Soc. Coop. a r.l.", con sede in Milano, codice fiscale: 00715120150 (su terreno stato poi oggetto di edificazione ad opera della suddetta "Società Cooperativa Edilizia Bertagnetta 32"), iscritta per originari Euro 10.000.000,00 - diecimilioni - a garanzia di mutuo concesso alla stessa "Società Cooperativa Edilizia Bertagnetta 32" per atto in data 13 febbraio 2006 - N. 51662110991 di repertorio del notaio Domenico de Stefano di Milano, ipoteca poi frazionata per atto in data 24 ottobre 2008 - N. 56590/13085 di repertorio a rogito del predetto notaio Domenico de Stefano di Milano, con annotamento di frazionamento a Pavia a margine della succitata iscrizione ipotecaria in data 2 gennaio 2009 ai N.ri 57/10; in forza di detto frazionamento: l'appartamento con cantina sottoposto ad espropriazione, unitamente all'autorimessa - pertinenziale (nel senso come sopra specificato) - al citato mappale 925/84 ed al posto auto al mappale 925/87 (pure sopra indicato, pure di proprietà della parte eseguita) è venuto a costituire: la quota di ipoteca indicata quale "UNITA' NEGOZIALE N. 24" dell'annotamento in oggetto (quota originaria di mutuo in linea capitale: Euro 124.000,00 - quota d'ipoteca correlata: Euro 248.000,00);

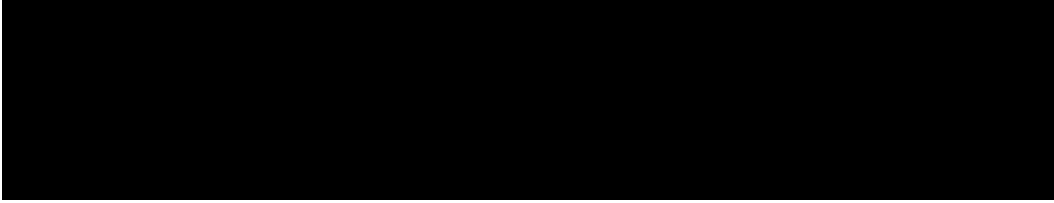
3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 06/05//2021 ai n.ri 8759/5994, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 01/04/2021 n. 1184 di rep. Tribunale di Pavia, a favore CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA con sede a Abbiategrasso c.f. 90024930159

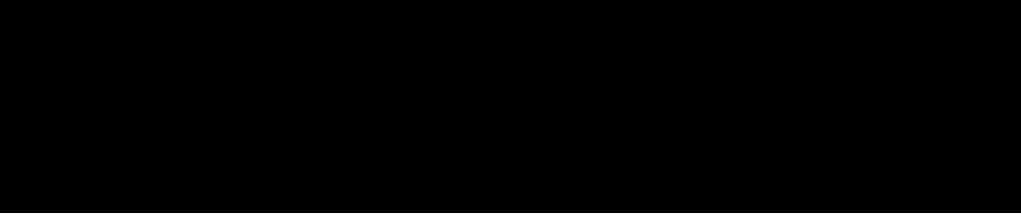


 Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al Foglio 2 mappale 925 sub. 52

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 16/05//2023 ai n.ri 9057/6165, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 13/04/2023 n. 1183 di rep. Tribunale di Pavia, a favore CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA con sede a Abbiategrasso c.f. 90024930159

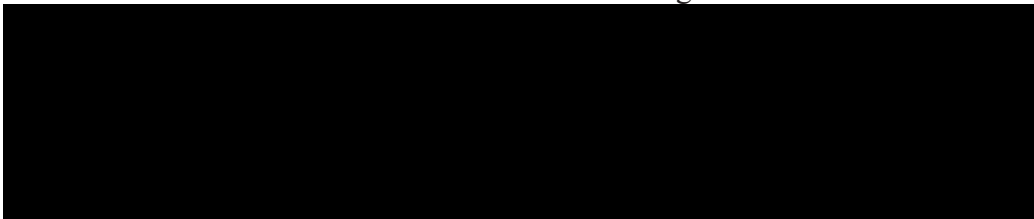
 colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al Foglio 2 mappale 925 sub. 52

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 27/10//2023 ai n.ri 19735/13614, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 16/10/2023 n. 5856 di rep. Tribunale di Pavia, a favore CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA con sede a Abbiategrasso c.f. 90024930159

 colpisce quota di **1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al Foglio 2 mappale 925 sub. 84

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 03/04//2024 ai n.ri

5759/4165, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/03/2024 n. 1495 di rep. Tribunale di Pavia, a favore CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA con sede a Abbiategrasso c.f. 90024930159



colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al Foglio 2 mappale 925 sub. 87

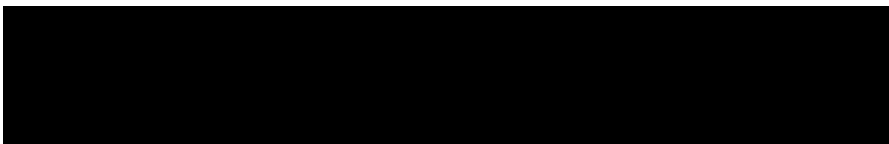
3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

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 geometriche dei vani interni che non incidono sulla conformità. Si precisa che non è stata reperita presso gli archivi comunali la pratica n. 468/06 e pertanto non è possibile verificare la conformità del piano cantina.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: conforme.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Milano comune di ABBIATEGRASSO non identifica l'attuale proprietà in quanto il bene risulta volturato al soggetto intervenuto all'atto:



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Esercizio 2022/23 preventivo € 4.538,09; saldo fine esercizio precedente € 4.643,26, Totale € 9.181,35***

*Spese condominiali straordinarie scadute alla data della perizia: **Nessuna***

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **Nessuna***

*Altre spese: **Nessuna.***

*Regolamento di Condominio: **non pervenuto.***

*Cause in corso: **Nessuna***

*Servitù passive: **Nessuno***

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

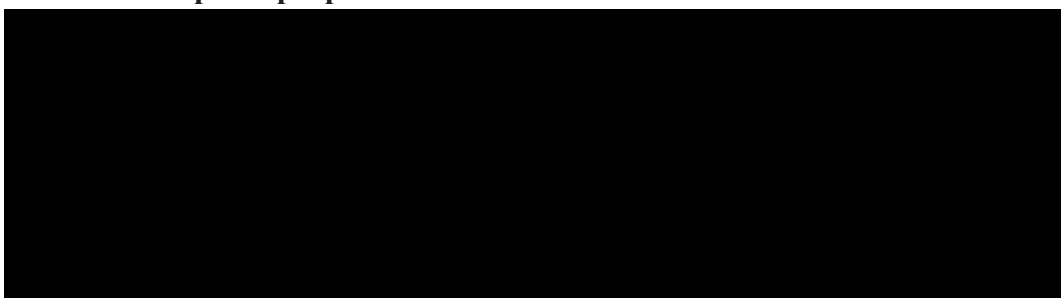
c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

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.

- 1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 11/10/2023 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di



per _____ ata

20/09/2018 n. 34408/13368 di rep. Notaio Calesella Sergio trascritto a Pavia il 26/09/2018 ai n.ri 16391/10496, contro

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA BERTAGNETTA 32 con sede a Milano c.f. 02151410020

Prezzo assegnazione: € 113.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: COMUNIONE DEI BENI

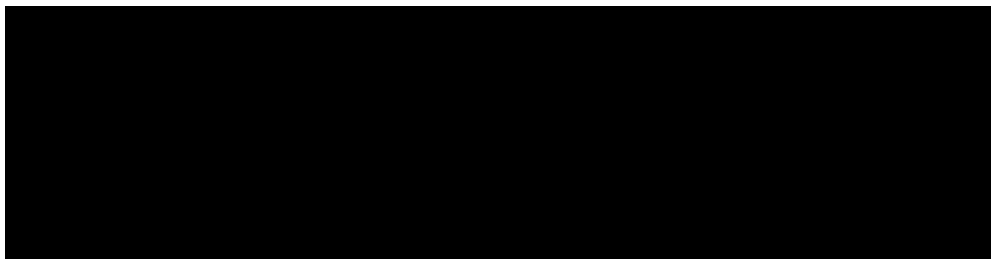
Si precisa che all'atto è intervenuta esclusivamente la s _____

_____: Sezione D - Ulteriori informazioni – Nota trascrizione

CON RIFERIMENTO ALL'ART. 2659 COD. CIV. LA SIGNORA _____

_____ HA DICHIARATO DI ESSERE CONIUGATA IN

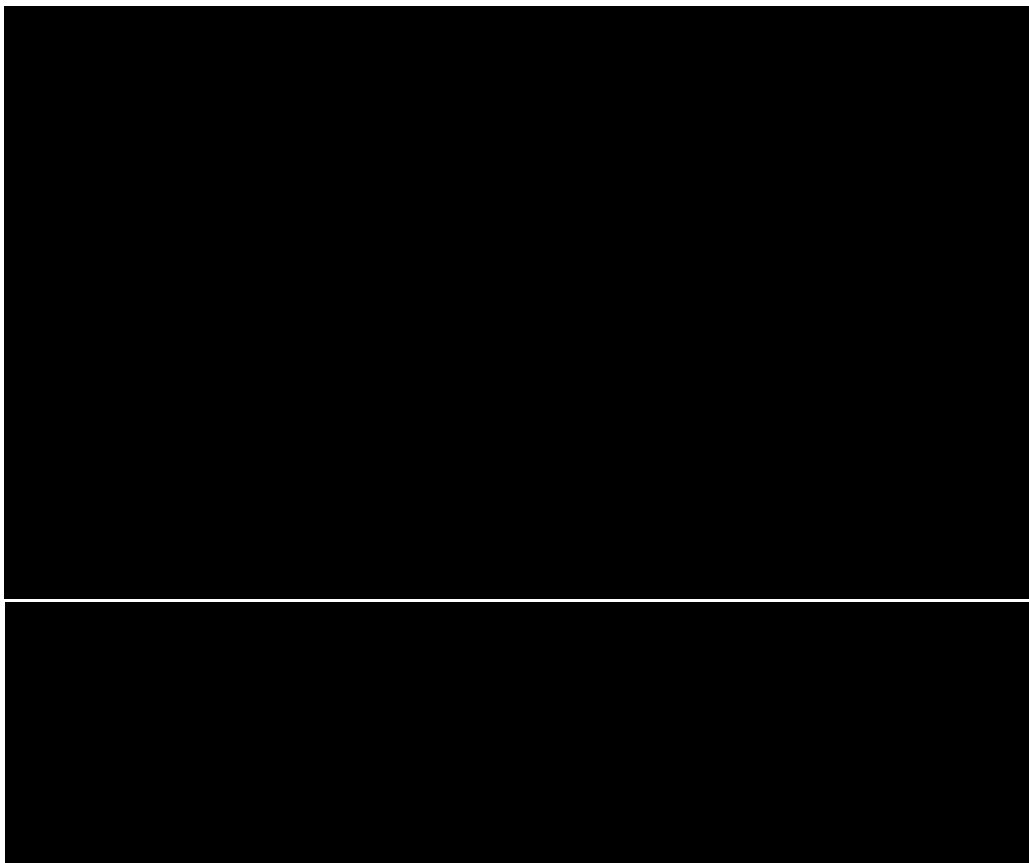
REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON IL SIGNOR _____



PRECEDENTI PROPRIETARI:

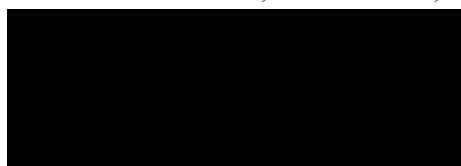
2.1

Le aree sulle quali è stato edificato il complesso residenziale al ventennio spettavano in proprietà ai signori:



2.2

Con atto in data 29 gennaio 2004 - N. 21161/6652 di repertorio a rogito del notaio Pierluigi Sca-lamogna di Abbiategrasso, trascritto a Pavia in data 13 febbraio 2004 ai N,ri 2634/1554, i signori:



venderanno la complessiva quota di loro spettanza delle aree predette alla società [REDACTED] con sede in Cornaredo, codice fiscale [REDACTED]

2.3

Con atto in data 25 marzo 2004 - N. 21392/6793 di repertorio a rogito del notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrosso:

[REDACTED]

venderanno la quota di loro spettanza (restante quota) delle aree predette: - in parte (talune aree, ripetesì in quota) alla suddetta società:

[REDACTED].", con sede in Cornaredo, codice fiscale: [REDACTED] (relativa nota di trascrizione presa a Pavia in data 21 aprile 2004 ai N.ri 6837/4121),

- per restante parte (altre restanti aree, ripetesì in quota) al signor:

[REDACTED]

che acquistò in qualità di titolare dell'impresa [REDACTED] (relativa nota di trascrizione è stata presa a Pavia in data 21 aprile 2004 ai N.ri 6840/4124);

2.3.2

- e nel medesimo contesto la suddetta società: [REDACTED]

[REDACTED]

vendette al suddetto signor: [REDACTED]

[REDACTED]
il quale acquistò in qualità di titolare dell'impresa individuale [REDACTED]

[REDACTED]orrente in Cisliano, la quota - di cui al superiore punto 2.2 - di talune delle aree in precedenza acquistate (in data 29 gennaio 2004); la relativa nota di trascrizione è stata presa a Pavia in data 21 aprile 2004 ai N.ri 6846/4130.

2.4.

Con atto in data 13 luglio 2004 - N. 21774/7027 di repertorio del notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso:

2.4.1 - la suddetta società "Immob [REDACTED]", vendette tutto quanto come sopra acquistato, ed esattamente:

la proprietà esclusiva dei mappali 799, 800, 801, 803, 810, 811, 813 e 822, tutti del foglio 2 di Catasto Terreni (citati al superiore punto 1.2), quota di 2241/3000 dei mappali 804 e 821 (citati al superiore punto 1.2), alla: [REDACTED] on sede in Vercelli, codice fiscale: 02151410020, giusta nota di trascrizione presa a Pavia in data 30 luglio 2004 ai N.ri 15604/8921;

2.4.2 - il suddetto sig [REDACTED]

1946, codice fiscale: [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa individuale "[REDACTED]orrente in Cisliano, vendette tutto quanto come sopra acquistato, ed esattamente: la proprietà esclusiva dei mappati 802 e 812 entrambi del foglio 2 di Catasto Terreni

(citati al superiore punto 1.2), quota di 759/3000 dei mappali 804 e 821 (citati al superiore punto 1.2), alla medesima suddetta [REDACTED] [REDACTED] n sede in Vercelli, [REDACTED] giusta nota di trascrizione presa a Pavia in data 30 luglio 2004 ai n.ri 15605/8922.

Indi, la [REDACTED] le aree come sopra comprate (in forza dell'atto del giorno 13 luglio 2004, da ultimo indicato, per l'intero, ai suddetti mappali 799, 800, 801, 802, 803, 804, 810, 811, 812, 813, 821 e 822, tutti del foglio 2 di Catasto Terreni), ha edificato: il complesso residenziale procedendo poi - a costruzione avvenuta- con le assegnazioni ai suoi soci.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

il complesso residenziale è stato realizzato con:

Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Abbiategrasso in data 25 febbraio 2005 pratica n. 416/2004 - protocollo n. 45058/2004-9045, e successive Denunce di Inizio Attività presentate al Comune di Abbiategrasso:

- * per centrale termica in data 11 aprile 2006 pratica edilizia n. 118/2006;
- * per redistribuzione spazi interni a seguito di richiesta dei soci di portare sul lato sud i soggiorni con conseguente inversione dei corpi scala e varianti di facciata in data 22 dicembre 2006 pratica edilizia n. 468/2006;
- * per recupero abitativo dei sottotetti esistenti in data 25 gennaio 2007 pratica edilizia n. 15/2007;

* per piccole varianti interne, recinzione e recupero abitativo di parte dei sottotetti in data 18 ottobre 2007 pratica edilizia n. 388/2007;

il complesso condominiale risulta ultimato a far tempo dal 30 dicembre 2007 e la conseguente richiesta del certificato di agibilità è stata inoltrata al Comune di Abbiategrasso in data 8 febbraio 2008 e in data 27 maggio 2008 a seguito di richiesta di ulteriore documentazione da parte del comune di Abbiategrasso.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile s'inserisce in una zona semi 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. Il traffico è medio e la dotazione di posteggi è buona.

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

Appartamento con tetto a vista, stato di manutenzione e livello di finitura medio.

- ✓ **Abitazione** **mq 84,00**
- ✓ **Box** **mq 20,00**
- ✓ **Posto auto coperto** **mq 19,00**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 104,00**

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
Abitazione, box e posto auto	EURO 150.000,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 150.000,00 X 15% € 22.500,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **contratto opponibile**

€ 150.000,00 X 20% € 30.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

VALORE € 97.500,00

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, 11/10/2023 aggiornamento ispezioni ipo al 23/05/2024.

il C.T.U. *geom. Siro Schiavi*