

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n. 359/2023 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco ROCCA**

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Riccardo Genta  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n° 637  
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 436  
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F  
Tel. 0382/1754376 – Fax. 0382/1755038  
E- mail: [riccardo.genta@studiogenta.it](mailto:riccardo.genta@studiogenta.it)

Data udienza: **19/06/2024**

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### 1.I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....

Immobili siti nel Comune di Abbiategrasso (MI), Via Carlo Maria Maggi n. 18, censiti al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 30 , particella 26, subalterno 760, categoria C/6;

Foglio 30 , particella 26, subalterno 761, categoria C/6;

Foglio 30 , particella 26, subalterno 762, categoria C/6;

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

I beni oggetto di vendita si identificano in tre box ad uso autorimessa posti al piano interrato di una palazzina residenziale a condominio denominato "La Cappelletta", a sei piani fuori terra ed uno interrato, sita in Comune di Abbiategrasso (MI) Via Carlo Maria Maggi n. 18.

### 3.DATI CATASTALI ATTUALI .....

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI ABBIATEGRASSO (PV) Via Carlo Maria Maggi n. 18 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

#### Box auto 1 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 760 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 16 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

#### Box auto 2 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 761 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 12 mq. Sup. cat. Totale Mq. 15 Rendita €. 55,78 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

#### Box auto 3 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 762 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 14 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

### 4.DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....

I beni oggetto di vendita si identificano in tre box ad uso autorimessa posti al piano interrato di una palazzina residenziale a condominio denominato "La Cappelletta", a sei piani fuori terra ed uno interrato, sita in Comune di Abbiategrasso (MI) Via Carlo Maria Maggi n. 18.

Le unità immobiliari sono composte ognuna da un singolo locale autorimessa.

Altezza locali H = 2,53 ml

### 5.STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI .....

#### 1. Stato di possesso

COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) – Via Carlo Maria Maggi n. 18

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

#### Box auto 1 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 760 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 16 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 761 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 12 mq. Sup. cat. Totale Mq. 15 Rendita €. 55,78 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

Intestati

Maggi n. 18 PS1



I beni interessati risultavano, al momento del sopralluogo:

- il box auto 2 (sub. 761 di CEU), libero da oggetti
- i box auto 1 e 3 (rispettivamente subb. 760 e 762 di CEU), occupati da oggetti di proprietà dell'esecutato.

## 6. PROVENIENZA DEI BENI .....

*Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

### Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima, sito in Comune di Abbiategrasso (MI) – Via Carlo Maria Maggi n. 18, è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Abbiategrasso in data 04/01/2002 pratica edilizia n. 2001/67 n. 2001/19692/856/02 di prot.. All'autorizzazione iniziale sono seguite:

- Denuncia di Inizio Attività in variante del 25/03/2004 n. 95
- Denuncia di Inizio Attività in variante del 31/05/2005 n. 195

I lavori edilizi risultano terminati in data 17/06/2005 come da comunicazione di cui al protocollo comunale n. 25799 del 22/06/2005; nella medesima data è stata depositata Domanda di Certificato di Agibilità al prot. n. 25716. Nella comparazione tra quanto accertato sui luoghi durante l'accesso ai beni eseguiti e quanto rappresentato dalla documentazione grafica di progetto allegata alle autorizzazioni edilizie sopra riportate sono emerse delle discrepanze nelle misure interne dei tre box in esamina che non costituiscono, però, violazione edilizia essendo state realizzate all'epoca dell'edificazione (ante 24/05/2024) e "contenute nel limite del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati" e quindi rientranti nelle tolleranze esecutive, ai sensi del comma 1-bis art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

### Accertamento conformità catastale

Le planimetrie catastali dei beni pignorati di cui al Fg. 30 Part. 26 sub. 760, 761 e 762 rappresentano in modo conforme le unità immobiliari così come rilevate durante il sopralluogo effettuato in località.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....

Le unità immobiliari, oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, risultavano libere da occupazione. I box auto 1 e 3 risultano occupati da mobili e materiale di vario genere accatastato alla rinfusa, ammassati fino alla porta carraia ad impedire l'ingresso ai beni. La città di Abbiategrasso è servita da autolinee urbane ed è collegata con la città di Milano da autolinee extraurbane e ferrovia. Il Comune di Abbiategrasso (MI) conta 32.656 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 47,10 Km<sup>2</sup>. Il paese è servito da: n. 2 Uffici Postali, n. 9 farmacie, n. 4 parafarmacie, n. 18 Istituti bancari, n. 3 scuole dell'infanzia statali, n. 2 scuole primarie statali, n. 3 scuole secondarie statali di I grado, n. 7 scuole secondarie statali di II grado, n. 3 Istituti Comprensivi, n. 3 scuole dell'infanzia private, n. 1 scuola primaria privata e n. 1 scuola secondaria di I grado privata.

### **MILLESIMI E SPESE CONDOMINIALI**

Le quote di comproprietà sugli spazi ed enti comuni dell'edificio sono di: 2,709/1000 per il box auto 1, 2,596/1000 per il box auto 2, 2,822/1000 per il box auto 3. Lo stabile residenziale denominato "Condominio La Cappelletta" di Abbiategrasso (MI) è attualmente amministrato [redacted] a 13/06/2024 l'amministratore ha dichiarato, rispetto alle spese ordinarie e straordinarie a carico delle unità immobiliari in esecuzione, che "da consuntivo non ancora approvato alla data del 14/04/2024 risultano rispettivamente debito per euro 38,79 (box auto



1), euro 37,18 (box auto 2) ed euro 40,41 (box auto 3)“.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE 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 concorsuali.

10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico).....

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, erano libere da occupazione e pertanto "giuridicamente libere alla vendita".

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI ABBIATEGRASSO (PV) Via Carlo Maria Maggi n. 18 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Box auto 1 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 760 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 16 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

Box auto 2 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 761 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 12 mq. Sup. cat. Totale Mq. 15 Rendita €. 55,78 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

Box auto 3 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 762 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 14 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....

13. SUPERFICI.....

14. SUPERFICI COMMERCIALI .....

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Box auto 1	16,71
Box auto 2	16,42
Box auto 3	15,29

15. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA.....



16.VALUTAZIONE DEI BENI – TRE LOTTI .....

LOTTO UNO

COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) Via Carlo Maria Maggi n. 18

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Box auto 1 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 760 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 16 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO UNO**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€.14.000,00 – €. 2.100,00= Euro 11.900,00

arrotondamento per la vendita €. 12.000,00

diconsieuro Dodicimila/00

LOTTO DUE

COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) Via Carlo Maria Maggi n. 18

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Box auto 1 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 761 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 12 mq. Sup. cat. Totale Mq. 15 Rendita €. 55,78 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO DUE**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€.14.000,00 – €. 2.100,00= Euro 11.900,00

arrotondamento per la vendita €. 12.000,00

diconsieuro Dodicimila/00

LOTTO TRE

COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) Via Carlo Maria Maggi n. 18

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Box auto 1 - PS1

Fg. 30 Part. 26 sub. 762 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 14 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO TRE**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€.14.000,00 – €. 2.100,00= Euro 11.900,00

arrotondamento per la vendita €. 12.000,00

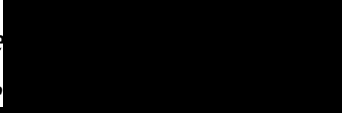
diconsieuro Dodicimila/00





# BENI IN COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI)

## Descrizione degli immobili oggetto di vendita

### 1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Ad istanza dell'Avvocato Dario Giona Coronella del Foro di Bologna, difensore  omissis ... ho sottoposto a pignoramento la quota di 1/1 del diritto di proprie

  
49, in persona del legale rappresentante  immobili siti nel Comune di Abbiategrasso (MI), Via Carlo Maria Maggi n. 18, censiti al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

**Foglio 30 , particella 26, subalterno 760, categoria C/6;**

**Foglio 30 , particella 26, subalterno 761, categoria C/6;**

**Foglio 30 , particella 26, subalterno 762, categoria C/6; ... omissis ..."**

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in tre box ad uso autorimessa posti al piano interrato di una palazzina residenziale a condominio denominato "La Cappelletta", a sei piani fuori terra ed uno interrato, sita in Comune di Abbiategrasso (MI) Via Carlo Maria Maggi n. 18.

### 3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI ABBIATEGRASSO (PV)** Via Carlo Maria Maggi n. 18 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

#### **Box auto 1 - PS1**

Fg. 30 Part. 26 sub. 760 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 16 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

 Proprietà per 1/1

Coerenze

A nord terrapieno



Ad est corsello box comune di cui alla part. 26 sub. 701 di CEU  
A sud box di altra proprietà di cui alla part. 26 sub. 759 di CEU  
Ad ovest terrapieno

### **Box auto 2 - PS1**

Fg. 30 Part. 26 sub. 761 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 12 mq. Sup. cat. Totale Mq. 15 Rendita €. 55,78 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

proprietà per 1/1

#### Coerenze

A nord terrapieno

Ad est cantine di altra proprietà di cui alla part. 26 sub. 702 e 705 di CEU

A sud box esecutato di proprietà di cui alla part. 26 sub. 762 di CEU

Ad ovest corsello box comune di cui alla part. 26 sub. 701 di CEU

### **Box auto 3 - PS1**

Fg. 30 Part. 26 sub. 762 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 14 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

#### Coerenze

A nord box esecutato di proprietà di cui alla part. 26 sub. 761 di CEU

Ad est cantine di altra proprietà di cui alla part. 26 sub. 705, 704 e 713 di CEU

A sud box di altra proprietà di cui alla part. 26 sub. 763 di CEU

Ad ovest corsello box comune di cui alla part. 26 sub. 701 di CEU

## **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

I beni oggetto di vendita si identificano in tre box ad uso autorimessa posti al piano interrato di una palazzina residenziale a condominio denominato "La Cappelletta", a sei piani fuori terra ed uno interrato, sita in Comune di Abbiategrasso (MI) Via Carlo Maria Maggi n. 18.

Le unità immobiliari sono composte ognuna da un singolo locale autorimessa.

Altezza locali

H = 2,53 ml



## 5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

### 1. Stato di possesso

#### **COMUNE DI ABBIATEGRASSO (PV) Via Carlo Maria Maggi n. 18**

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

##### **Box auto 1 - PS1**

Fg. 30 Part. 26 sub. 760 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 16 Rendita  
€. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

##### **Box auto 2 - PS1**

Fg. 30 Part. 26 sub. 761 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 12 mq. Sup. cat. Totale Mq. 15 Rendita  
€. 55,78 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

##### **Box auto 3 - PS1**

Fg. 30 Part. 26 sub. 762 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 14 Rendita  
€. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

### 2. Stato di occupazione

I beni interessati risultavano, al momento del sopralluogo:

- il box auto 2 (sub. 761 di CEU), libero da oggetti
- i box auto 1 e 3 (rispettivamente subb. 760 e 762 di CEU), occupati da oggetti di proprietà dell'esecutato.

## 6. PROVENIENZA DEI BENI

er la  
ndita  
ep. e





n. 21.881 di Racc., registrato a Desio in data 16/03/2009 al n. 2128 e trascritto a Pavia in data 24/03/2009 al n. 6361 di Reg. Gen. e n. 4061 di Reg. Part..

## 7. VINCOLI GIURIDICI

### 7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:	Nessuna
Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:	Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:	Nessuna

### 7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del 03/06/2022 Reg. Gen. 11088 Reg. Part. 2185

Atto Notarile Pubblico

Ipoteca in rinnovazione derivante da: *ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo edilizio*

Immobili siti in Abbiategrasso (MI):

Unità negoziale n. 2

C.F. Fg. 30 P.IIa 26 sub. 760

Autorimessa

C.F. Fg. 30 P.IIa 26 sub. 761

Autorimessa

C.F. Fg. 30 P.IIa 26 sub. 762

Autorimessa

Proprietà per 1/1

#### 7.2.2 Trascrizioni contro

7.2.2 A Nota del 03/11/2023 Reg. Gen. 20230 Reg. Part. 13968

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia - Unep

Repertorio 6154 del 04/10/2023

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*



Immobili siti in Abbiategrasso (MI):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 30 P.IIa 26 sub. 760

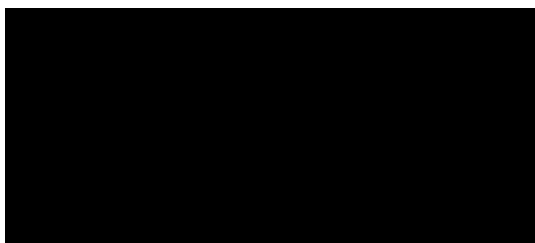
Autorimessa

C.F. Fg. 30 P.IIa 26 sub. 761

Autorimessa

C.F. Fg. 30 P.IIa 26 sub. 762

Autorimessa



Proprietà per 1/1

### **7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale**

#### **7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima, sito in Comune di Abbiategrasso (MI) – Via Carlo Maria Maggi n. 18, è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Abbiategrasso in data 04/01/2002 pratica edilizia n. 2001/67 n. 2001/19692/856/02 di prot..

All'autorizzazione iniziale sono seguite:

- Denuncia di Inizio Attività in variante del 25/03/2004 n. 95
- Denuncia di Inizio Attività in variante del 31/05/2005 n. 195

I lavori edilizi risultano terminati in data 17/06/2005 come da comunicazione di cui al protocollo comunale n. 25799 del 22/06/2005; nella medesima data è stata depositata Domanda di Certificato di Agibilità al prot. n. 25716.

Nella comparazione tra quanto accertato sui luoghi durante l'accesso ai beni eseguiti e quanto rappresentato dalla documentazione grafica di progetto allegata alle autorizzazioni edilizie sopra riportate sono emerse delle discrepanze nelle misure interne dei tre box in esamina che non costituiscono, però, violazione edilizia essendo state realizzate all'epoca dell'edificazione (ante 24/05/2024) e "*contenute nel limite del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati*" e quindi rientranti nelle tolleranze esecutive, ai sensi del comma 1-bis art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.



### 7.3.2 Accertamento conformità catastale

Le planimetrie catastali dei beni pignorati di cui al Fg. 30 Part. 26 sub. 760, 761 e 762 rappresentano in modo conforme le unità immobiliari così come rilevate durante il sopralluogo effettuato in località.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari, oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, risultavano libere da occupazione.

I box auto 1 e 3 risultano occupati da mobili e materiale di vario genere accatastato alla rinfusa, ammassati fino alla porta carraia ad impedire l'ingresso ai beni.

La città di Abbiategrasso è servita da autolinee urbane ed è collegata con la città di Milano da autolinee extraurbane e ferrovia.

Il Comune di Abbiategrasso (MI) conta 32.656 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 47,10 Km<sup>2</sup>.

Il paese è servito da: n. 2 Uffici Postali, n. 9 farmacie, n. 4 parafarmacie, n. 18 Istituti bancari, n. 3 scuole dell'infanzia statali, n. 2 scuole primarie statali, n. 3 scuole secondarie statali di I grado, n. 7 scuole secondarie statali di II grado, n. 3 Istituti Comprensivi, n. 3 scuole dell'infanzia private, n. 1 scuola primaria privata e n. 1 scuola secondaria di I grado privata.

### MILLESIMI E SPESE CONDOMINIALI

Le quote di proprietà sugli spazi ed enti comuni dell'edificio sono di:

2,709/1000 per il box auto 1

2,596/1000 per il box auto 2

2,822/1000 per il box auto 3

Lo stabile residenziale denominato "Condominio La Cappelletta" di Abbiategrasso (MI) è attualmente amministrato dal [REDACTED] carico delle unità immobiliari in esecuzione, che "da consuntivo non ancora approvato alla data del 14/04/2024 risultano rispettivamente debite per euro 38,79 (box auto 1), euro 37,18 (box auto 2) ed euro 40,41 (box auto 3)".

## 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE 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 concorsuali.

## 10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, erano libere da occupazione e pertanto "giuridicamente libere alla vendita".

## 11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI ABBIATEGRASSO (PV)** Via Carlo Maria Maggi n. 18 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

### **Box auto 1 - PS1**

Fg. 30 Part. 26 sub. 760 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 16 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

### **Box auto 2 - PS1**

Fg. 30 Part. 26 sub. 761 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 12 mq. Sup. cat. Totale Mq. 15 Rendita €. 55,78 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

### **Box auto 3 - PS1**

Fg. 30 Part. 26 sub. 762 Cat. C/6 Cl. 5 Cons. 13 mq. Sup. cat. Totale Mq. 14 Rendita €. 60,43 Via Carlo Maria Maggi n. 18 PS1

n.

102.047 di Rep. e n. 21.881 di Racc., registrato a Desio in data 16/03/2009 al n. 2128 e trascritto a Pavia in data 24/03/2009 al n. 6361 di Reg. Gen. e n. 4061 di Reg. Part..



in forza di Atto di compravendita del 26/01/2006 a rogito [REDACTED]  
89703/13905 di Rep., registrato a Desio in data 02/02/2006 al n. 577 Serie 1T e trascritto presso la C.RR.II. di Pavia in  
data 07/02/2006 al n. 3257 di R.G. e n. 1840 di R.P.

Precedenti proprietari dal 30/03/2000 al 25/02/2006 (sedimi di terreno)

in forza di Atto di compravendita del 30/03/2000 a rogito [REDACTED] 4 di  
Rep., trascritto presso la C.RR.II. di Pavia in data 05/04/2000 al n. 4353 di R.G. e n. 3064 di R.P.

## 12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di vendita si identificano in tre box ad uso autorimessa posti al piano interrato di una palazzina residenziale a condominio denominato "La Cappelletta", a sei piani fuori terra ed uno interrato, sita in Comune di Abbiategrasso (MI) Via Carlo Maria Maggi n. 18.

Le unità immobiliari sono composte ognuna da un singolo locale autorimessa.

Altezza locali H = 2,53 ml

### ***Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale***

Tetto: tetto a falde.

Fondazioni: non visibili, probabilmente in c.a.

Facciate esterne: parte intonacate al civile e tinteggiate e parte in mattoni faccia a vista.

### ***BOX AUTO 1, 2 e 3 - Caratteristiche e finiture interne delle unità immobiliari***

Struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato, solaio di copertura in lastre di cemento prefabbricato, tavolati di divisione con le altre proprietà in blocchi di cemento prefabbricato a vista, pavimento in battuto di cemento elicotterato, porte carraie in lamiera di ferro verniciata con apertura a bascula, serratura e chiave.

## 13. SUPERFICI

BENI IN COMUNE DI ABBIATEGRASSO (PV) – Via Carlo Maria Maggi n. 18

### **Box auto 1, 2 e 3 PS1**



Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Box 1	<b>12,49</b>	<b>16,71</b>	Nord	buono
PS1	Box 2	<b>12,24</b>	<b>16,42</b>	Sud	buono
PS1	Box 3	<b>12,24</b>	<b>15,29</b>	Sud	buono

## 14.SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

1. la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
2. il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
3. il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
4. il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza;
5. dal 30% al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

BENI IN COMUNE DI ABBIATEGRASSO (PV) – Via Carlo Maria Maggi n. 18

### Box auto 1, 2 e 3 PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Box 1	12,49	16,71	1,00	<b>16,71</b>	Nord	buono
PS1	Box 2	12,24	16,42	1,00	<b>16,42</b>	Sud	buono
PS1	Box 3	12,24	15,29	1,00	<b>15,29</b>	Sud	buono

## 15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA

### Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione:



Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio, Agenzie Immobiliari e Scenario Immobiliare (F.I.M.A.A.).

N.B.: In considerazione della posizione delle unità immobiliari e delle superfici sviluppate dai singoli beni, si ritiene che il valore minimo OMI dell’Agenzia delle Entrate, riferito alla tipologia ‘Box’, nella zona oggetto di esecuzione, ammontante a 850,00 euro/mq. sia il più significativo per la stima dei beni eseguiti che, come consuetudine, verranno esposti a corpo ma il cui prezzi sono in linea con le analisi sopraesposte.

## 16.VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in **tre lotti**.

### LOTTO UNO

BENI IN COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) – Via Carlo Maria Maggi n. 18

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
BOX AUTO 1 Fg. 30 Part. 26 sub. 760	A corpo	€. 14.000,00	€. 14.000,00	1/1
		<b>TOTALE</b>	<b>€. 14.000,00</b>	

Adeguamenti e correzioni di 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €.14.000,00 X 15%

€. 2.100,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d’uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell’acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell’acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

nessuna

TOT. €. 2.100,00

### PREZZO A BASE D’ASTA DELL’IMMOBILE – LOTTO UNO



Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€.14.000,00 – €. 2.100,00= Euro 11.900,00

arrotondamento per la vendita €. **12.000,00**

diconsieuro **DODICIMILA/00**

## LOTTO DUE

BENI IN COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) – Via Carlo Maria Maggi n. 18

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROP.
BOX AUTO 1 Fg. 30 Part. 26 sub. 761	A corpo	€. 14.000,00	€. 14.000,00	1/1
		<b>TOTALE</b>	<b>€. 14.000,00</b>	

Adeguamenti e correzioni di 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €.14.000,00 X 15%

€. 2.100,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

nessuna

TOT. €. 2.100,00

## PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO DUE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€.14.000,00 – €. 2.100,00= Euro 11.900,00

arrotondamento per la vendita €. **12.000,00**

diconsieuro **DODICIMILA/00**

## LOTTO TRE

BENI IN COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) – Via Carlo Maria Maggi n. 18





<b>IMMOBILE</b>	<b>SUP. COMM.</b>	<b>VALORE INTERO</b>	<b>VALORE DI DIRITTO</b>	<b>QUOTA PROPR.</b>
BOX AUTO 1 Fg. 30 Part. 26 sub. 762	A corpo	€. 14.000,00	€. 14.000,00	1/1
		<b>TOTALE</b>	<b>€. 14.000,00</b>	

Adeguamenti e correzioni di 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €.14.000,00 X 15%

€. 2.100,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

nessuna

TOT. €. 2.100,00

### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO TRE**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€.14.000,00 – €. 2.100,00= Euro 11.900,00

arrotondamento per la vendita **€. 12.000,00**

diconsieuro **DODICIMILA/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 13/06/2024

L'Ausiliario del Giudice

*Arch. Riccardo Genta*

### **Allegati:**

Visure catastali

Estratto di mappa di CT

Planimetrie catastali

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia

Atto di proprietà



Autorizzazione edilizia

Regolamento di condominio

Documentazione fotografica

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Planimetria dei beni

