

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **141/2024**

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Beni immobili siti in GAGGIANO (MI)
Via Del Cornicione n. 10/12
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato **XXXXXX** e Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato **XXXXXX** di un'immobile ubicato in Via Del Cornicione n. 10/12, Gaggiano (MI).

L'immobile fa parte di un condominio, situato al piano secondo, composto da quattro locali, cucina abitabile, doppi servizi, tre balconi e un'autorimessa posta al piano terra.

Sia l'intero fabbricato che l'appartamento si mostrano in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 170 circa, compreso di balconi e autorimessa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

Descrizione immobili:

Catasto fabbricati di Gaggiano (MI), Foglio 15, mappale 44 subalterno 12, Via Del Cornicione n. 10-12, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 134, escluse aree scoperte mq. 128, R.C. Euro 704,96.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

Catasto fabbricati di Gaggiano (MI), Foglio 15, mappale 44 subalterno 7, Via Del Cornicione n. 10-12, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 22, superficie catastale totale mq. 22, R.C. Euro 56,81.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

altra proprietà e vano scala comune, altra proprietà, cortile privato, altra proprietà, strada pubblica.

Coerenze da nord in senso orario dell'autorimessa

altra proprietà, marciapiede e cortile condominiale, su due lati altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale.

Servizi offerti dalla zona:

Il comune di Gaggiano è attraversato dal Naviglio Grande ed è situato a sud-ovest del comune di Milano.

Servizi: Asilo nido, (buono), supermercati U2, Il Gigante (buoni), cinema – teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola

media inferiore (buona), superiore università a Milano e Pavia (buoni) Ospedali a Pavia e Milano (buoni), spazi verdi Aree Agricole (buone).
Collegamenti:

Gaggiano è collegata a Milano mediante la strada statale 494 Vigevanese.

La stazione di Gaggiano, posta sulla linea Milano–Mortara, è servita dai treni della linea S9 (Saronno–Milano–Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano svolto da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

Fra il 1914 e il 1956 la città era servita da una fermata della tranvia Milano-Corsico-Abbiategrasso.

Collegamento automobilistico fra Abbiategrasso e Milano (Romolo M2) è svolto dalla società STAV.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 200 m – fermata bus.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta abitato dagli esecutati.

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: 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. Ipoteca volontaria:

ipoteca volontaria iscritta nei registri

- immobiliari di Pavia in data 3 maggio 2005 ai numeri XXXXXXX, per la somma complessiva di Euro 360.000,00 a garanzia della somma di Euro 180.000,00, durata anni 25, a favore di **XXXXXXXX** con sede in Genova, codice fiscale XXXXXXX (che elegge domicilio a Bologna, Via Zamboni n. 20), e contro i signori **XXXXXX** e **XXXXXX**.

4.2.2. Verbale di pignoramento:

verbale pignoramento immobili trascritto nei registri

- immobiliari di Pavia in data 19 giugno 2015 ai numeri XXXXXXX, a favore della signora **XXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e contro la signora **XXXXXXXXXX**, sopra meglio generalizzata (per 1/2 di proprietà), notificato dal Tribunale di Pavia in data 20 maggio 2015, al n. 494 di Rep.

4.2.3. Verbale di pignoramento:

verbale pignoramento immobili trascritto nei registri

- immobiliari di Pavia in data 29 marzo 2017 ai numeri XXXXXXX, a favore di **XXXXXXXXXX** con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 e contro i signori **XXXXXX** e **XXXXXX**, sopra meglio generalizzati, notificato dal Tribunale di Pavia in data 18 febbraio 2017, al n. 805 di Rep.

4.2.4. Ipoteca volontaria:

ipoteca giudiziale iscritta nei registri

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

- immobiliari di Pavia in data 3 agosto 2018 ai numeri XXXXXX, per la somma complessiva di Euro 6.000,00 a garanzia della somma di Euro 4.300,00, a favore della società **XXXXXXXXXX** con sede in Gaggiano (MI), codice fiscale XXXXXXX (che elegge domicilio a Gaggiano (MI), Via Matteotti n. 38), e contro la signora **XXXXXXXXXX**, sopra meglio generalizzata (per 1/2 di proprietà), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Abbiategrasso (MI), in data 31 ottobre 2017, al n. 91 di Rep.

4.2.5. Verbale di pignoramento:

verbale pignoramento immobili trascritto nei registri

- immobiliari di Pavia in data 18 aprile 2024 ai numeri XXXXXXX, a favore di **XXXXXXXXXX** con sede in Roma, codice fiscale XXXXXXX e contro i signori **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, sopra meglio generalizzati, notificato dal UNEP Tribunale di Pavia in data 28 marzo 2024, al n. 1908 di Rep.

4.2.6 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.7. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dai progetti depositati in Comune, si evincono alcune difformità.

E' stata integrata totalmente la zona cottura con la cucina, formando un unico spazio, abuso sanabile.

E' stato realizzato un piccolo soppalco in ferro nell'autorimessa, abuso non sanabile, pertanto opera da demolire.

Costo presunto per pratica comunale Permesso di Costruire a Sanatoria, art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), **Sanzione, e demolizioni dove le opere non sono sanabili euro 3.500,00 circa oltre IVA e CPA.**

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale si evince la difformità come nel punto precedente, nuova pratica catastale **euro 500,00 oltre IVA e CPA.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023 € 2.316,80

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024 € 2.316,80

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma

non ancora scadute al momento della perizia: € 000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 000,00

Spesa straordinaria manutenzione facciata € 000,00

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

Si precisa che non ci sono spese condominiali insolute (all. n. 6).

Sono in essere da parte del condominio valutazioni in merito il rifacimento delle facciate con il superbonus 110%.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

Il bene sopra descritto è pervenuto in piena proprietà per la quota di **1/2** (ciascuno) **di proprietà in separazione di beni**, ai signori **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, sopra meglio generalizzati, in forza di atto di **compravendita** in data 27 aprile 2005, al n. 15110/11391 di Rep., in autentica notaio XXXXX XXXXX di Milano, trascritto nei registri immobiliari di Pavia il 3 maggio 2005 ai nn. XXXXXXX, dal signor XXXXXXXXX nato a Abbiategrasso (MI), il 3 aprile 1975, codice fiscale XXXXXXXXXX.

Il bene sopra descritto è pervenuto in piena proprietà per la quota di **1/1 di piena proprietà**, è pervenuta al signor **XXXXXXXXXX**, sopra meglio generalizzato, in forza di atto di **compravendita** in data 6 aprile 2004, al n. XXXXXX di Rep., a rogito notaio XXXXXX di Milano, trascritto nei registri immobiliari di Pavia il 14 aprile 2004 ai nn. XXXXXX, dai signori XXXXXX, nato a Genivolta (CR), il 10 aprile 1941, codice fiscale XXXXXXXXXXX e XXXXXX, nata a Gaggiano (MI), il 17 febbraio 1945, codice fiscale XXXXXXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Il fabbricato è stato costruito previa rilascio della Concessione Edilizia n. 106/83 del 31.10.1983 e successiva Variante, Concessione Edilizia n. 38/86, rilasciata in data 26.05.1986.

Domanda per ottenere l'autorizzazione di abitabilità in data 19 maggio 1986. Il 16 giugno 1987 il sindaco di Gaggiano ha dichiarato che il fabbricato è abitabile.

Descrizione beni di cui al punto A

A Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato **XXXXXXXXXX** e Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato **XXXXXXXXXX** di un'immobile ubicato in Via Del Cornicione n. 10/12, Gaggiano (MI).

L'immobile fa parte di un condominio, situato al piano secondo, composto da quattro locali, cucina abitabile, doppi servizi, tre balconi e un'autorimessa posta al piano terra.

Sia l'intero fabbricato che l'appartamento si mostrano in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 170 circa, compreso di balconi e autorimessa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

Descrizione immobili:

Catasto fabbricati di Gaggiano (MI), Foglio 15, mappale 44 subalterno 12, Via Del Cornicione n. 10-12, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 134, escluse aree scoperte mq. 128, R.C. Euro 704,96.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

Catasto fabbricati di Gaggiano (MI), Foglio 15, mappale 44 subalterno 7, Via Del Cornicione n. 10-12, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 22, superficie catastale totale mq. 22, R.C. Euro 56,81.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

altra proprietà e vano scala comune, altra proprietà, cortile privato, altra proprietà, strada pubblica.

Coerenze da nord in senso orario dell'autorimessa

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

altra proprietà, marciapiede e cortile condominiale, su due lati altra proprietà.

H. interna appartamento 2,80 m, H. interna autorimessa 4,45 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Secondo					
Abitazione	128,00	1,00	128,00	Est/Ovest	Discreta
Balconi	20,00	0,30	6,00	Est/Ovest	Normale
Piano Terra					
Autorimessa	22,00	0,50	11,00	Est	Normale
Totale	170,00		145,00		
			Arr. 145,00		
Totale			Arr. 145,00		

Caratteristiche descrittive

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: in cls strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: in cls tipo prefabbricato.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, finitura intonaco civile. Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde in latero-cemento e lattoneria in metallo.
Condizioni: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno tamburato.
Condizioni: normali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro. Avvolgibili in pvc. Si rilevano zanzariere sulle finestre e porte-finestre.
Grate in ferro di protezione al piano terra (autorimessa).
Condizioni: normali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Esecuzione Forzata N. 141/2024

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: in generale normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in normali condizioni. ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in parte in parquettes (in alcune zone risulta mancante), e ceramica in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: normale. Certificazioni: non reperita. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Esecuzione Forzata N. 141/2024

Termico (impianto): tipologia: caldaia interna - autonomo.
alimentazione: termosifoni in ghisa e alluminio.
Condizioni: non conosciute.

Condizionamento: presente.
(impianto) Condizioni: non verificate.
Certificazioni: non reperita.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore: (impianto) non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

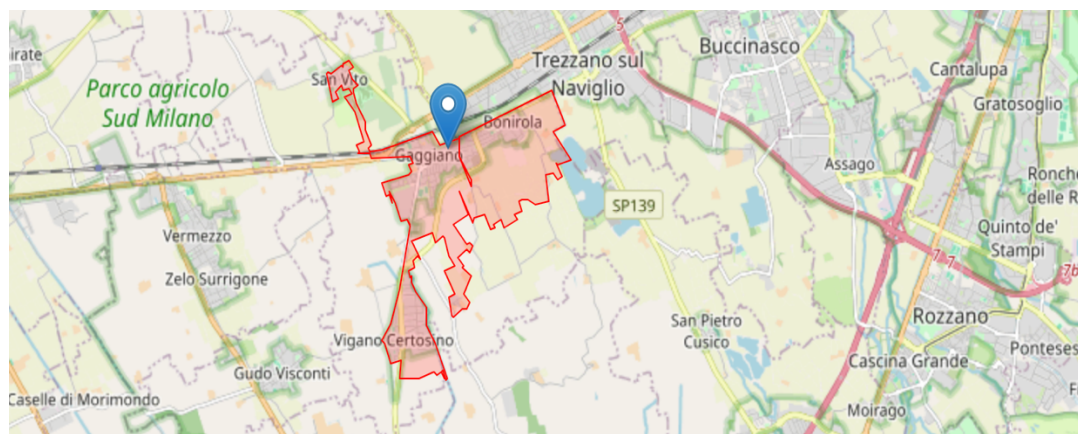
8.1 Criterio di stima

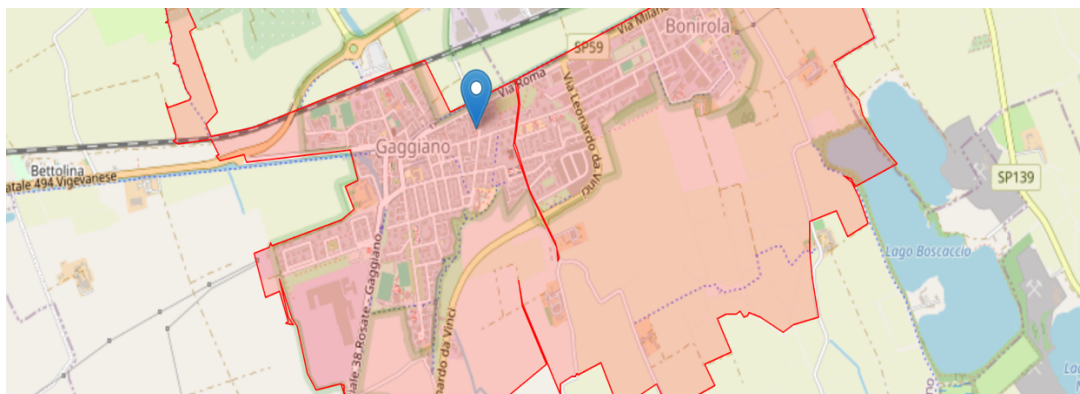
Valutazione - Metodo Comparativo – Immobili in normale stato di manutenzione e conservazione

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.300	€ 1.900
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2023)	€ 1.400	€ 1.850

PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ)	<u>€ 1.400</u>
------------------------------------	-----------------------





Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità normale sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.300 e i 1.900 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile in stato di abbandono, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.400 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Gaggiano (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2023.
 - Quotazioni Borsino Immobiliare – anno 2024.

8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione/Autorimessa	145,00	€ 203.000,00	€ 203.000,00
TOTALE			€ 203.000,00	€ 203.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Esecuzione Forzata N. 141/2024

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 30.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Decurtazioni per lo stato di possesso:	Nessuno
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	Nessuno
Spese per coperture in amianto:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	<u>€ 168.550,00</u>
--	----------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, all'attuale conformazione e distribuzione interna, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore.

Milano, 19.09.2024

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visure Storiche per immobile;
- 4 – 4.1 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di compravendita;
- 6 – Documentazione condominio;
- 7 - Pratiche Comune.