



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





# TRIBUNALE DI PAVIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 22/2023 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**CONDOMINIO AUGUSTA**

**(Avv.to GUARNIERI Lorenzo)**

**ESECUTATA -OMISSIONIS**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Maiola**

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

**PERIZIA**

**Beni immobili siti in Comune di Abbiategrasso (MI)  
Via Mazzini n° 76/A- ora Via Gallini n° 12**

RAPPORTO DI STIMA:  
Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156  
C.F. RSSLT69B48G388N - P.IVA 01434250187  
Con studio a Rivanazzano Terme (PV) - Via Malaspina n° 18  
Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351  
e-mail: [geom.loretta@libero.it](mailto:geom.loretta@libero.it)  
Pec: [rossiloretta@legalmail.it](mailto:rossiloretta@legalmail.it)

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Beni immobili siti in Comune di Abbiategrasso (MI),  
Via Mazzini n° 76/A ora Via Gallini n° 12  
Lotto 001**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Quota di 1000/1000 di appartamento al piano primo con accessori al piano seminterrato**  
e

**A1. Quota di 1000/1000 di autorimessa al piano seminterrato**

ricompresi nel fabbricato CONDOMINIO AUGUSTA, posto in Abbiategrasso Via Gallini n° 12 di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra ESECUTATA -OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

Trattasi di appartamento con grande terrazza, libero su tre lati, posto al piano primo oltre cantina e ampia autorimessa al piano seminterrato. Gli ambienti accessori del piano seminterrato sono tra loro indivisi.

Le unità immobiliari fanno parte della più ampia costruzione del Condominio Augusta, realizzate nel 1963, in tutt'uno al complesso di appartenenza, che, ad oggi comprende 50 unità immobiliari, di cui 24 a box. Gli accessi pedonale e carraio sono tra loro indipendenti e si affacciano entrambi sulla Via Gallini. Internamente i piani in elevazione della costruzione sono serviti sia dal corpo scale che dal vano ascensore, di uso comune, mentre il piano seminterrato è accessibile dal solo vano scala. Il Condominio ha forma regolare nelle murature in elevazione, con porzioni variamente sagomate al piano terreno e al sottostante seminterrato, dove insistono un locale commerciale e parte delle autorimesse. Completano il complesso le circostanti aree coperte e scoperte, di uso comune, di passaggi, rampa, corsello, cortili, spazi di manovra ed aree a verde. Di uso condominiale sono anche gli spazi interni di atrio, ingresso, corpo scale ed ascensore, pianerottoli, corridoi e disimpegni.

All'appartamento si accede percorrendo le parti comuni che, dall'ingresso pedonale di Via Gallini, passando attraverso il vialetto interno, portano all'atrio coperto, nel quale si inseriscono tanto il corpo scale quanto il vano ascensore. Al piano primo insistono complessivamente quattro unità residenziali. La cantina e l'autorimessa al piano seminterrato rappresentano un unico vano indiviso. L'accesso pedonale agli accessori è consentito tramite il vano scala che dall'atrio coperto e dagli spazi di passaggio comuni, conducono al piano sottostante. L'accesso carraio all'autorimessa avviene dal cancello, posto sulla Via Gallini, percorrendo la rampa e il corsello di uso comune.

L'appartamento si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto (di cui una indicata agli atti quale studio), doppi servizi, lavanderia-ripostiglio, disimpegno, balcone e ampio terrazzo. Occupa una superficie lorda coperta di mq. 171,00; alla quale si deve sommare la superficie del terrazzo pari a mq. 114,00 e la superficie del balcone pari a mq. 3,00. L'altezza interna netta degli ambienti è di mt. 3,00, ad eccezione di alcune superfici in prossimità dell'ingresso, dotate di controsoffitto (h.mt. 2,50 circa) e di parte dei bagni nei quali l'inserimento di un gradino diminuisce l'altezza a mt. 2,81-2,83 circa.

La cantina, dotata di accesso dal disimpegno comune, è indivisa rispetto il box.

Occupava una superficie lorda di mq. 7,65 e una altezza interna netta di mt. 2,27.

L'autorimessa rappresenta un grande ambiente indiviso, di superficie lorda pari a mq. 58,00, e di altezza interna netta pari a mt. 2,27.

Agli immobili interessati dalla procedura competono le quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, pari a 80,80/1000,00 per l'appartamento con terrazza e accessori e a 5,64/1000,00 per l'autorimessa.

Identificati in Catasto Comune di Abbiategrasso: Intestati all'esecutata OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPAL	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRÉ INFORMAZIONI
	23	119	9	A/2	5	8,0	Totale Mq. 191 Tot escluso arie scoperte Mq.175	Euro 1.239,50	Viale G. Mazzini n° 76/A P.S1-1

Scheda ottenuta da:

Impianto meccanografico del 30 giugno 1986

Variazione del quadro tariffario del 1 gennaio 1992

Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 17 settembre 1992 Pratica n° 118577/1992

Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015

AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPAL	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRÉ INFORMAZIONI
	23	119	503	C/6	5	mq. 49	Totale Mq. 49	Euro 227,76	Via G. Mazzini n° 76/A P.S1

Scheda ottenuta dalla fusione del Subalterno 39 con il Subalterno 502

Subalterno 39 Categoria C/6 Classe 5 mq. 24

Impianto meccanografico del 30 giugno 1986

Variazione del quadro tariffario del 1 gennaio 1992

Subalterno 502 Categoria C/2 Classe 1 mq. 24

Variazione per frazionamento del 17 settembre 1992 in atti dal 17 novembre 1992 Pratica n° 118578/1992

Variazione per fusione del 29 settembre 1992 in atti dal 17 Novembre 1992 Pratica n° 119294/1992

Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015

Con precisazione che il Subalterno 502 deriva dal frazionamento del Subalterno 2 avvenuto in data 17 settembre 1992 in atti dal 17 novembre 1992 Pratica n° 118578/1992. A seguito del frazionamento, oltre al Subalterno suddetto, si è creato il Subalterno 501.

L'originale Subalterno 2 Categoria C/1 Classe 8 mq. 181, è nato con:

Impianto meccanografico del 30 giugno 1987

Variazione del quadro tariffario del 1 gennaio 1992

*Per superficie linda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*

Coerenze dell'appartamento con terrazza e balcone al piano primo da Nord, in senso orario:

Vano scala comune, Vano ascensore comune, Dismegno comune, Subalterno 8 U. I. di Altra Ditta, Affaccio sull'area a verde comune al Condominio, Affaccio sulla strada di Via Gallini su due fronti (da situazione catastale la Via Gallini non è inserita), Affaccio sul cortile comune.

Coerenze della cantina al piano seminterrato da Nord, in senso orario:

Disimpegno comune, Subalterno 503 autorimessa Ditta Intestata su due fronti, n° 3 Cantine di Altre Ditte (intero fronte Est).

Coerenze dell'autorimessa al piano seminterrato da Nord, in senso orario:

Subalterno 9 Cantina Ditta Intestata, Autorimessa di Altra Ditta, Corsello comune, Terrapieno, n° 4 Cantine di Altre Ditte.

Si precisa che le schede catastali non identificano in modo corretto il Nord.

**Parti comuni.** Gli immobili fanno parte di un più ampio complesso immobiliare, denominato Condominio Augusta caratterizzato da uno stabile a sei piani fuori terra e un piano seminterrato, con spazi coperti e scoperti di uso comune, retto dal un unico regolamento di condominio.

Ad ognuna di queste unità corrispondono le relative tabelle millesimali per i riparti delle spese/consumi sulle proporzionali quote di comproprietà delle parti di uso comune, secondo il

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023

Regolamento interno. Per le unità interessate la quote di millesimi di proprietà sono pari a 80,80/1000,00 per l'appartamento con terrazza e accessori e a 5,64/1000,00 per l'autorimessa.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità interessate dalla procedura fanno parte del Condominio Augusta posto in Abbiategrasso Via Gallini n° 12 (ex Via Mazzini n° 76/A). Siamo in area di Tessuto Residenziale Multifunzionale normato dall'articolo 63 del Piano delle Regole.

Il Condominio è stato edificato a partire dal 1963 e poi completato con la posa della recinzione nel 1965. L'intero complesso nasce dall'affiancamento di funzioni proprie del vivere quotidiano e rispecchia la tradizione dell'epoca con le costruzioni intensive multipiano. E' inserito nel lotto in modo semplice e regolare, con prospetti sagomati dall'affiancamento della terrazza avente la funzione di copertura del negozio sottostante- che movimenta la costruzione. Il manufatto è delimitato completamente dal contesto locale con muri, muretti e ringhiere; gli accessi comuni pedonali e carrai si perfezionano con indipendenti ingressi dalla pubblica via.

Il contesto locale è rappresentato da un crocevia di strade di importante flusso e dalla presenza del Naviglio di Bereguardo. E' un ambito misto: in parte occupato da edifici residenziali di palazzine, piuttosto che di villette uni-bifamiliari, edificate negli anni 60-70 del secolo scorso, dall'altro da capannoni con caratteristiche produttive, artigianali oltre che dalla vicinissime aziende della Mivar e della BCS.

La zona si trova nella periferia Est della città, ma con comodi servizi e strutture pubbliche e private.

Abbiategrasso è un comune italiano di 32.681 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia, situato a pochi chilometri dal capoluogo.

Il territorio è interamente compreso nel Parco lombardo della Valle del Ticino e sorge a meno di una decina di chilometri dal Ticino nella Linea dei Fontanili, la quale divide l'alta Pianura Padana dalla bassa Pianura Padana. E' attraversato dai Navigli, Naviglio Grande e Naviglio di Bereguardo. Si trova in una zona di confine tra la provincia di Milano, il Pavese e la zona di Novara.

Pur non essendo fortemente popolato, è il comune con la superficie più vasta nella città metropolitana dopo il capoluogo. La città di Abbiategrasso 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: primario (cerealicoltura, con particolare prevalenza per riso e mais), secondario (industrie alimentari, tessili, meccaniche ed elettroniche di una certa notorietà vi hanno stabiliti o sedi) e terziario. Il 16% circa del territorio comunale è urbanizzato o urbanizzabile, mentre l'84% circa può essere sfruttabile dall'attività agricol. La città è ben fornita di servizi, strutture e infrastrutture. Nel Comune sono presenti scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado.

A livello stradario Abbiategrasso è caratterizzata da un traffico con mezzi pesanti lungo le strade 494 vigevanese e 526 dell'est Ticino. In loco esiste la stazione ferroviaria con la linea posta sulla Milano-Mortara; il casello autostradale più vicino è a Binasco sul tratto Milano-Genova, posto acirca 20 Km. e a circa 33 Km. si trova l'aeroporto di Milano Malpensa. Il collegamento del territorio comunale con Milano è garantito anche dal servizio pulman.

Il territorio comunale confina con Albairate, Cassinetta di Lugagnano, Cassolnovo e Vigevano (in provincia di Pavia), Cerano (in provincia di Novara), Morimondo, Ozzero, Robecco sul Naviglio e Vermezzo con Zelo.

## 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, avvenuto nella mattinata del 6 settembre 2023 alla presenza dell'esecutata, la sottoscritta ha preso visione delle unità pignorate, rilevandone le metrature e i materiali costruttivi, documentando, inoltre, con foto gli interni e gli esterni del fabbricato. L'alloggio rappresenta la residenza dell'esecutata e del figlio.

## 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023

4.1.5 Varie: gli immobili sono pervenuti all'esecuta in forza di combinate successioni ex lege dei propri genitori, per le quali non risulta trascritto alcun atto di accettazione di eredità e non è trascorso il ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

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

4.2.1. Ipoteca:----

4.2.2. Pignoramento:

**Pignoramento:** pignoramento sugli immobili identificati al Foglio 23 Mappale 119 Subalterno 9 (residenza con accessori) e 503 (autorimessa) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 13 aprile 2023 ai n° 6907/4682, in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Pavia in data 21 gennaio 2023 Rep. n° 8746

a favore di CONDOMINIO AUGUSTA con sede in Abbiategrasso Codice fiscale 90003980159  
contro ESECUTATA -OMISSIS- per la quota di 1/1 di piena proprietà

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'appartamento interessato dalla procedura in oggetto ha disposizioni interne lievemente differenti rispetto agli ultimi disegni depositati. In particolare il locale ripostiglio -lavanderia ottenuto con le opere interne del 1987(ultime in ordine cronologico) è di dimensioni più piccole, rispetto a quanto riportato, poiché il dente nella muratura si trova all'interno del bagno con cui confina. Inoltre entrambi i servizi presentano a pavimento un gradino a salire, dove insistono wc e bidet. Si precisa che il locale riportato con la dicitura studio, al momento è utilizzato come letto.

Rispetto al progetto agli atti al piano seminterrato si rileva la mancanza delle tramezze tra la cantina e l'autorimessa e tra l'autorimessa e la cantina attigua (di forma irregolare), di proprietà della Ditta Intestata. Per questa ultima si rileva la presenza della sola pratica di fusione catastale avvenuta nel 1992. Le altezze interne dei vani accessori sono inferiori di quelle riportate agli atti, da mt 2,50 dichiarati a mt. 2,27 rilevati.

Le modifiche non comportano variazioni tali da influire sulla conformità delle unità stesse. Resta inteso che nel caso il Condominio fosse interessato da lavori in superbonus e/o similari, le unità dovranno risultare conformi tanto nei dati di identificazione catastale, quanto ai titoli abilitativi edilizi.

Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

Non necessita, sempre tenendo in considerazione la precisazione di cui sopra.

4.3.2 Conformità Catastale

Si ribadisce quanto indicato sopra per le incongruenze rilevate a livello edilizio nella porzione residenziale dell'unità e nell'accessorio della cantina. Per quanto concerne l'autorimessa risulta correttamente indicata la fusione con la cantina attigua, di forma irregolare.

Regolarizzazione catastale:

Non necessita, sempre tenendo in considerazione le precisazioni di cui sopra in merito al riscontro edilizio.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I beni pignorati sono inseriti in un contesto Condominiale caratterizzato da enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 C.C., sottoposto al Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali e Planimetria Generale, nonché al Regolamento Interno del complesso comprendente l'intero lotto.

Le spese di gestione condominiale e di proprietà in capo al lotto interessato sono, per l'anno corrente, di Euro 3.000,00 euro annui, di cui 1.700,00 circa per il riscaldamento.

Le spese condominiali scadute, per gli ultimi due anni sono pari ad €. €. 9.541,23 (di cui €. 3.585,77 riferite al consuntivo 2021/2022, ed €. 5.955,46 per il consuntivo 2022/2023), oltre €. 288,19 di spese straordinarie, sempre non saldate, per l'adeguamento del cancello carraio e €. 1.397,76 di rata straordinaria scaduta per la ristrutturazione della proprietà Condominiale. Il totale complessivo delle spese ammonta ad €. 11.227,18.

Di recente si è tenuta l'assemblea del palazzo ed è stato approvata il consuntivo delle spese.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio è lo Studio Cattolico - Perini con sede in Via Cassolnovo, 55 - Abbiategrasso-

Cause in corso: pignoramento promosso dal Condominio e oggetto della presente esecuzione. Il pignoramento è stato eseguito per l'importo di Euro 7.273,38, come indicato nell'atto di precezzo notificato in data 24 ottobre 2022.

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023

Atti ablativi: nessuno

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuale proprietaria immobili:**

- ESECUTATA -OMISSIS- nata a Omissis il Omissis C.F.Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili distinti presso il NCEU di Milano Comune di Abbiategrasso Foglio 23 Mappale 119 Subalterno 9 (abitazione con accessori) e Subalterno 503 (autorimessa) in forza di:

**combinata successioni ex lege dei propri genitori OMISSIS-OMISSIS. Si precisa che non risulta trascritto alcun atto di accettazione di eredità e non è trascorso il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento**

### **6.2 Precedenti proprietari immobili:**

- OMISSIS-madre esecutata- nata a Omissis il Omissis C.F.Omissis, deceduta il 6 novembre 2004, con denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano Ufficio Territoriale di Magenta il 9 novembre 2004 registrata al n° 45 Vol. 309, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 10 febbraio 2020 ai n° 1799/1231

- OMISSIS-padre dell'esecutata- nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis, deceduto il 23 febbraio 2020, con denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano I Ufficio Territoriale di Milano Atti Pubblici, Successioni Rimborsi IVA il 31 gennaio 2023 registrata al n° 42853 Vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 9 febbraio 2023 ai n° 2230/1505

- OMISSIS-OMISSIS, genitori dell'esecutata, coniugi in regime di comunione dei beni, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Milano in data 22 dicembre 1986 registrato a Milano il 22 dicembre 1986 mod III n° A/4 62816 Repertorio n. 21407- trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 15 gennaio 1987 ai n° 739/593 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il complesso di cui fanno parte le unità interessate dalla procedura è stato edificato, in tutt'uno al Condominio di appartenenza, dalla Ditta Vismara Augusta (persona fisica) con la Licenza Edilizia n° 551/63. In seguito sono intervenute le varianti in corso d'opera definite con la pratica depositata in data 19 ottobre 1965. Il 4 dicembre 1965 viene rilasciata dal Comune di Abbiategrasso la dichiarazione di Abitabilità al Condominio Augusta- appena costituito.

In precedenza, in data 12 luglio 1965, viene inoltrata la richiesta per la formazione della recinzione, rilasciata dal Comune con la pratica Prot. n° 10287 del 29 luglio 1965.

In data 30 ottobre 1987 si registrano le opere interne eseguite a nome dei genitori dell'esecutata, con segnalazione art. 26 del 28 febbraio 1985, aventi per oggetto la ridistribuzione dello spazio nell'area servizi, eliminando la terza camera da letto.

## **DESCRIZIONE IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

### **A. Quota di 1000/1000 di appartamento al piano primo con accessori al piano seminterrato e**

#### **A1. Quota di 1000/1000 di autorimessa al piano seminterrato**

ricompresi nel fabbricato CONDOMINIO AUGUSTA posto in Abbiategrasso Via Gallini n° 12, di proprietà per la quota di 1/1 della ESECUTATA per la quota di 1/1 di piena proprietà

identificati al NCEU di Milano Comune di Abbiategrasso

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 23 Mappale 119 Subalterno 9 Categoria A/2 Classe 5 vani 8 superficie catastale mq. 191, totale escluso aree scoperte mq. 175, R.C. Euro 1.239,50 Via G. Mazzini n° 76/A (ora Via Gallini n° 12), PS1-1 per l'unità residenziale,
- Foglio 23 Mappale 119 Subalterno 503 Categoria C/6 Classe 5 mq. 49 superficie catastale mq. 49 R.C. Euro 227,76 Via G. Mazzini n° 76/A (ora Via Gallini n° 12 P.S1 per l'autorimessa

In contesto di appartenenza rappresenta una zona facilmente raggiungibile, di comodo accesso, con spazi a parcheggio, piuttosto che marciapiedi ed aree pedonali. A pochi metri si inserisce la strada Provinciale 494 che per un tratto costeggia il Naviglio Grande di Bereguardo e rappresenta un'arteria di forte passaggio, così come la Via Mazzini che, con snodo sulla 494, conduce al centro della città. Il condominio rappresenta una costruzione dove l'edificazione è avvenuto in modo massiccio: l'elevato numero dei piani, piuttosto che gli spazi ridotti delle aree scoperte, o ancora le minime distante dai fabbricati vicini, sono tutti elementi caratterizzanti l'epoca di costruzione. Ci troviamo infatti agli inizi degli anni '60, in pieno boom edilizio. La costruzione propone appartamenti modulari, dotati di allineate aperture e altrettanto allineati aggetti di gronde e balconi. L'inserimento del corpo a negozio, con la sua forma variamente sagomata, movimenta il fronte Sud del fabbricato, rendendo alla facciata un aspetto meno impattante. Il Condominio, ancora oggi, denota quelle che erano le finiture signorili con cui è stato realizzato, tanto nelle porzioni esclusive quanto in alcune parti di uso comune. In altre porzioni, soprattutto nel piano accessorio, si evidenzia l'usura del tempo e l'essenzialità della struttura. L'appartamento interessato è di ampie dimensioni negli sviluppi interni, ma anche negli spazi esterni: dispone, infatti, di una grande terrazza (copertura del negozio sottostante) che gira su due lati e si apre su buona parte dei vani utili interni. Gli ambienti sono di comode dimensioni, ultimati al civile con finiture dorate ma di pregio, per le quali si evidenzia una scarsa manutenzione. Le stanze sono completamente areate in modo naturale, in parte arricchite negli architettonici con giochi di controsoffitti, o di gradini a pavimento. La presenza dei doppi servizi, oltre che di locale lavanderia rappresenta senza dubbio un valore aggiunto. Gli impianti risentono del tempo e dell'uso. Anche per essi si evidenzia la quasi assenza di manutenzione. La cantina e l'autorimessa hanno caratteristiche essenziali, così come buona parte degli spazi individuali e comuni dell'intero piano accessorio. A vista in alcuni tratti si evidenziano le tubazioni degli impianti di uso comune. Non presentano elementi di finitura.

L'unità residenziale al piano primo è raggiungibile dal disimpegno comune al piano, che si apre sia sul vano scala che sul vano ascensore- entrambi con caratteristiche condominiali- in partenza dall'atrio di ingresso, oltre il quale insiste il vialetto pedonale che porta al cancelletto fronte strada.

La cantina è raggiungibile dal disimpegno comune al piano, che si apre sul vano scala condominiale (vano scala di congiungimento fra tutti i piani). Può avere accesso anche dall'ingresso pedonale posto sul corsello carraio attraverso il disimpegno comune.

L'autorimessa, in parte ricavata nella sagoma del negozio soprastante, si apre sul corsello carraio di uso comune. E' accessibile da un'ampio portone a due battenti, a fianco del quale si inserisce anche un ingresso pedonale. Trattandosi di vano indiviso con la cantina, il passaggio pedonale ai piani si può perfezionare non solo utilizzando l'ingresso indipendente, e/o l'ingresso sul corsello, ma anche internamente passando dalla cantina stessa.

Le aree esterne sono di uso condominiale: sono prevalentemente destinate al passaggio pedonale e carraio piuttosto che ai marciapiedi e, in minima parte, sono occupate dal verde. Il prato è ricavato, rialzato rispetto alla strada, sulla soletta piana di copertura di una porzione dei box e di parte del corsello carraio.

**Particolari pregi:** gli immobili risultano interessanti per la comoda posizione, oltre che per la distribuzione tipologica e le caratteristiche dimensionale degli ambienti. A ciò si deve aggiungere il ruolo della terrazza che rappresenta una enorme valvola di sfogo per il vivere quotidiano.



VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
Ingresso-disimpegno P1	9,32	1,00	10,41	Aperto sul soggiorno	BUONA

Soggiorno-Pranzo P.1	36,79	1,00	42,95	EST	BUONA
Letto/Studio P.1	15,43	1,00	18,61	OVEST	BUONA
Disimpegno P.1	14,70	1,00	16,12	CIECO	BUONA
Cucina P.1	15,22	1,00	19,08	SUD	BUONA



Lavanderia/Ripostiglio P1	6,27	1,00	7,78	SUD	BUONO
Bagno P.1	6,51	1,00	8,19	SUD	BUONO
Bagno P.1	6,09	1,00	7,77	SUD	BUONO
Letto P.1	13,92	1,00	17,78	SUD	BUONO
Letto P.1	20,11	1,00	22,31	OVEST	BUONO
Balcone P.1	3,00	0,50	1,50	OVEST	BUONO
Terrazza P.1	103,00	0,30	34,20	EST-SUD	BUONO
Cantina P.S1	7,06	0,25	1,91	CIECA	PIU' CHE SUFFICIENTE



VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART. CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
Autorimessa P.S1	52,33	1	58,00	Bocca di lupo a SUD	PIU' CHE SUFFICIENTE



MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
PIU' CHE SUFFICIENTE



Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
 Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi  
 Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**A**  
**COMUNE DI ABBIATEGRASSO**  
**(MI)**  
**APPARTAMENTO CON**  
**TERRAZZA AL PIANO PRIMO E**  
**CANTINA AL PIANO**  
**SEMINTERRATO**  
**(OLTRE ALLE RELATIVE**  
**DOTAZIONI CONDOMINIALI)**

Residenza P. Primo	171,00	1	171,00	Est/Sud/Ovest	Buone
Residenza Balcone P. Primo	3,00	0,50	1,50	Ovest	Buone
Residenza Terrazzo P. Primo	114,00	0,30	34,20	Est/Sud	Buone
Residenza Cantina P. Seminterrato	7,65	0,25	1,91	Cieca	Più che sufficiente

**Totale complessivo****295,65****208,61**

**A1**  
**COMUNE DI ABBIATEGRASSO**  
**(MI)**  
**AUTORIMESSA AL PIANO**  
**SEMINTERRATO**  
**(OLTRE ALLE RELATIVE**  
**DOTAZIONI CONDOMINIALI)**

Autorimessa P. Seminterrato	58,00	1	58,00	Sud	Più che sufficiente
-----------------------------	-------	---	-------	-----	---------------------

**Totale complessivo****58,00****58,00**



## Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

Fondazioni (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in calcestruzzo armato. Si riferisce limitatamente a corpo unico
Strutture verticali (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travi, pilastri e cordoli in calcestruzzo armato nella parte seminterrata, murature in calcestruzzo armato nel corpo ascensore e nel vano scala. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solai (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera. Condizioni: presenza di tubazione a vista a correre lungo il soffitto in parte delle superfici del piano seminterrato, tanto interne che esterne. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Balconi e terrazzi:	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera, con superiore materiale isolante per la terrazza e in travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera per il balcone. Si riferisce limitatamente a corpo unico
Murature e pareti divisorie:	Tipologia: non verificabili, verosimilmente per la muratura esterna in muratura Doppio Uni. Nelle murature interne in forati di laterizio ovunque e in doppio tavolato nelle pareti divisorie. Condizioni: presenza di tubazioni a vista lungo le superfici verticali del piano seminterrato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura e rivestimento):	Tipologia: soletta a padiglione, verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera. Manto in lastre grecate. Gronde piane aggettanti cm. 50 circa con elementi a vista in legno pitturato. Lattonerie in lamiera preverniciata completa di cnalai avista e discendenti a correre all'interno delle murature. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porte in legno colore naturale con inserti in vetro nell'unità residenziale. Presenza su alcune porte di sopraluce sino al soffitto. Condizioni: inserto in vetro mancante nella porta di una camera da letto e vetro rotto nella porta di un bagno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni porta di ingresso unità interessante (componente edilizia):	Tipologia: portoncino a battente in legno a doppia faccia con superficie liscia verso il disimpegno comune e superficie pantografata verso l'interno, dotata di chiusura a triplice mandata. Porta in lamiera zincata a battente per l'ingresso al vano cantina e per l'accesso pedonale all'autorimessa. Porta in lamiera a doppio battente per l'accesso all'autorimessa. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni serramenti (componente edilizia):	Tipologia: finestre e porte finestre in legno a battente tinta legno naturale con vetro singolo. Protezioni esterne: avvolgibili in pvc verniciato di colore avorio e cassonetto interno in legno colore avorio. Presenza di saracinesca in lamiera apribile con chiave sulla porta finestra della camera da letto con balcone. Bocca di lupo nell'autorimessa realizzata con sostegno in ferro e specchiatura in vetro. Presenza di n° 2 tende ad avvolgibili con supporto metallico a muro, collocate esternamente sulle aperture della camera da letto e della cucina verso la terrazza. Condizioni: vetro rotto in una porta finestra del soggiorno; cinghia tapparella rotta in una porta finestra sul soggiorno. Superficie esterne dei serramenti prive di manutenzione con verniciature ammalorate e/o bruciate dal sole. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Intonaci interni (componente	Materiale: murature verticali ed orizzontali finite con intonaco al civile per interni in

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023

Rivestimento superfici interne  
(componente edilizia):

tutti i locali di abitazione ad esclusione di buona parte delle superfici verticali dei bagni, lavanderia e cucina. Gli ambienti sono tinteggiati.  
Presenza di sola tinteggiatura sulle superfici verticali ed orizzontali degli accessori di cantina ed autorimessa  
Condizioni: in cucina presenza di tinta sfiorita in un angolo del soffitto  
Nei locali accessori di cantina e autorimessa gli intonaci sono al rustico  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti interni  
(componente edilizia):

Ubicazione: internamente nelle pareti dei bagni, nella lavanderia e nella cucina  
Materiale: piastrelle di ceramica poste regolari a tutta altezza nei bagni e nella cucina e per cm. 160 nella lavanderia  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Zoccolini  
(componente edilizia):

Ubicazione: tutti i vani  
Materiale: piastrelloni in graniglia di marmo ovunque negli ambienti utili, con tinte differenti, posati regolari. Pavimenti in ceramica, di forma quadrata, posati regolari nei bagni, lavanderia e cucina. Il pavimento della terrazza e quello del balcone è con piastrelle rettangolari in klinker, di differenti dimensioni. Nella terrazza è posato in diagonale.  
La pavimentazione della cantina e dell'autorimessa è in battuto di cemento  
Condizioni: le piastrelle della terrazza, presentano a tratti macchie di salnitro, laddove manca l'adeguata pendenza per il corretto deflusso delle acque meteoriche  
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Soglie e davanzali  
(componente edilizia):

Ubicazione residenza: tutti i vani  
Materiale: zoccolini in marmo in tutti i vani utili della residenza  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Ubicazione: su tutte le aperture  
Materiale: davanzali interni in marmo lucido. Davanzali esterni, bordature finestre e soglie a delimitazione del balcone in lastre di travertino. Soglie porte finestre in marmo grigio.  
Si precisa che la quota della terrazza è più alta rispetto gli ambienti interni e il dislivello è superato con una sorta di gradino sulle porte finestre  
Materiale: lastre di serizzo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Finiture balconi:

Balcone delimitato da ringhiera in ferro a semplice disegno in parte.  
Terrazza delimitata con alternanza di muretti in muratura doppio uni rivestiti con piastrelle in ceramica a piccoli quadrotti nelle porzioni a vista verticali, con coprimuretto in lastre di marmo e di cordolo con soprastante ringhiera in ferro a semplice disegno. La delimitazione del fronte Sud-Ovest del balcone avviene con muretto e superiore rete metallica A pavimento tra le superfici verticali delle murature del Condominio e dei muretti, e quelle orizzontali della pavimentazione insiste un raccordo con lastra in rame  
Si riferisce acorno unico

Gas (impianto):

Impianto sottotraccia utilizzato per il riscaldamento del tipo centralizzato. Presenza di gas per il funzionamento dei fuochi della cucina.  
Contatore gas posto in nicchia comune ricavata sulla muratura perimetrale a ridosso dell'ingresso pedonale comune allo stabile  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Termico (impianto):

Tipologia: Termosifoni del tipo a colonna in alluminio/ghisa preverniciati negli ambienti della residenza  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni ad innesto sui montanti principali e derivazioni interne.  
Presenza di rubinetto acqua con fontanella sulla terrazza  
Alimentazione: rete pubblica comunale  
Contatore acqua: n° 4 contatori cumulativi per l'intero condominio posti a pavimento a ridosso dello scivolo carraio  
Condizioni: non verificabili

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023



Sanitario (impianto):

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni in allaccio alle principali  
Bagno principale: i sanitari del bagno sono datati, in ceramica bianca; si compongono di wc con cassetta ad incasso, bidet, lavabo con struttura in muratura e vasca da cm. 140

Bagno secondario: i sanitari del bagno sono datati, in ceramica colorata; si compongono di wc con cassetta ad incasso, bidet, lavabo e doccia protetta da muretto e box

I miscelatori sono monocomando, cromati

Nella lavanderia presenza di lavandino in ceramica e di attacco lavatrice

Condizioni: non verificabili

Si riferisce limitatamente: a corpo unico



Fognatura (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia interrata con pozzi e ispezioni a confluire nella rete comune e poi nella rete comunale pubblica

Condizioni: non verificabili

Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Elettrico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia nelle parti residenziali, a vista al piano seminterrato  
Presenza di faretti nel controsoffitto di ingresso, e di illuminazione a parete con aplique nel soggiorno-pranzo. Terrazza illuminata con fari ad aplique posti lungo la muratura perimetrale del fabbricato.

Presenza di punti presa sulla terrazza.

Quadro elettrico con suddivisione zona giorno e zona notte, posto a fianco della porta di ingresso

Acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno elettrico posto nel locale lavanderia

Alimentazione: contatore posto in tuttuno al complesso in apposita nicchia sulla muratura perimetrale a ridosso dell'ingresso pedonale comune allo stabile

Condizioni: non verificabili

Impianto elettrico non funzionante nell'intero piano seminterrato a causa di un corto circuito avvenuto in una recente situazione di mal tempo

Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Citofonico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia con presenza di apparecchio citofonico di vecchia fattura a fianco della porta di ingresso

Condizioni: non verificabili

Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Antifurto (componente edilizia):

Tipologia: impianto sottotraccia funzionante con presenza di sensori alle finestre collegati alla centralina posta nel disimpegno

Condizioni: non verificabili

Si riferisce limitatamente a corpo unico



Impianto di climatizzazione (componente edilizia):

Tipologia: impianto in parte sottotraccia con presenza di condizionatori a parete posti nei vani utili di cucina, soggiorno e camera da letto e letto/studio, funzionati con collegamento alle distinte macchine di alimentazione poste sulla terrazza e sul balcone

Condizioni: non verificabili

Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Telefonico (impianto):

Solo predisposizione con rete sottotraccia impianto

Condizioni: non verificabili

Si riferisce limitatamente a corpo unico



Antenna (componente edilizia):

Presenza di antenna a parabola posta ad angolo sulla terrazza

Condizioni: non verificabili

Si riferisce limitatamente a corpo unico



Isolamento murature:

Non verificabile

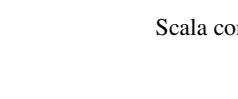
Si riferisce limitatamente a corpo unico



Impermeabilizzazioni:

Non verificabile

Si riferisce limitatamente a corpo unico



Scala condominiale

Vano scala di collegamento tra tutti i piani residenziali e accessori della palazzina con

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023



struttura portante in cemento, pianerottoli e gradini rivestiti per l'intero in marmo, presenza di zoccolino in marmo. Ringhiere di protezione, ove presenti, nei piani in elevazione, in ferro a semplice disegno, con superiore corrimano rivestito con materiale plastico. Nella rampa che dal piano terreno scende al piano seminterrato presenza di corrimano in legno inserito lungo la muratura

Impianto di illuminazione con accensione a tempo  
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Ascensore condominiale  
(componente edilizia):

Vano ascensore in partenza dal piano terreno, con struttura portante in cemento. Consente una portata di 3 persone. Ai piani le aperture sono completamente bordate con lastre di marmo. Il Piano seminterrato non è servito dal corpo ascensore  
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni interne  
(componente edilizia):

Atrio di ingresso ricompreso nella sagoma del fabbricato, distribuito su due livelli: il primo entrando è posto pressoché a livello dell'arrivo del pianerotto pedonale, il secondo è in quota di circa 50 cm (3 gradini). Dal secondo si inseriscono i vani scala e ascensore. Le esposizioni verticali in parte sono rivestite per tutta altezza con piastrelloni di marmo chiaro (dx entrata) per poi lasciare il posto a listelli in legno, in parte sono intonacate e tinteggiate con buccato lavabile (sx entrata). I soffitti sono completamente intonacati e tinteggiati. L'atrio dispone di scivolo da superamento delle barriere architettoniche, con protezione in acciaio. L'accesso pedonale all'atrio avviene dalla porta a battente con struttura in pvc e pannello in vetro, ricompresa nella più ampia vetrata posta per l'intero fronte dell'atrio, anche essa con struttura in pvc.

Per i piani in elevazione, le rampe di scale, i pianerottoli e i disimpegni ai piani sono per l'intero intonacati al civile e tinteggiati, in parte anche con tinta lavabile. I pavimenti sono in marmo, così come gli zoccolini. Alla metà di ogni rampa di scale si inserisce una porta finestra aperta su un piccolo balconcino avente caratteristiche anche esso di porzione condominiale. La porta è con telaio in ferro e pannello in vetro. Il balcone è pavimentato con piastrelle di klinker ed è protetto da balaustra in muratura con superiore coprimuretto in travertino. Nel Piano interrato le porzioni comuni di passaggi e disimpegni sono intonacate con intonaco rustico e tinteggiati. I pavimenti, se presenti, sono con piastrelle di klinker.

Condizioni: buona parte del piano seminterrato è interessato dal passaggio a vista lungo le murature piuttosto che a soffitto delle tubazioni degli impianti al servizio del Condominio

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni esterne  
(componente edilizia):

Il Condominio ha facciate esterne rivestite con piastrelle in ceramica a piccoli riquadri, per buona parte delle superfici, ad eccezione delle porzioni alternate in allineamento alle aperture di finestre, agli aggetti dei sottobalconi, alle relative proiezioni degli stessi lungo la muratura e alle gronde, dove il rivestimento è con intonaco e superiore tinta. Al piano interrato le murature a vista, delle parti comuni, (sul corsello piuttosto che sulla rampa, ecc) sono intoncate al rustico, in parte lisciato e in parte a buccato. La pavimentazione della rampa carraia è in cemento a lisca di pesce, dotata di giunti a grandi riquadri. Il corsello carraio è in battuto di cemento liscio con giunti a grandi riquadri. Una parte del corsello è coperta con soletta in travetti di latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera, una parte invece è aperta. La porzione chiusa si completa di aperture a soffitto per consentire l'areazione dell'ambiente sottostante.

Buona parte del corsello è interessata dalla presenza di pozzetti delle varie reti impiantistiche del Condominio.

Il percorso pedonale che dal cancello di ingresso raggiunge l'atrio è in leggera pendenza verso il condominio. È ultimato con lastre in beola e cordoli prefabbricati. Condizioni: parte del piano seminterrato, anche nelle porzioni a vista è interessato dal passaggio lungo le murature piuttosto che a soffitto di tubazioni degli impianti  
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Delimitazione lotto, accessi  
(componente edilizia):

Il complesso è completamente delimitato dalle aree circostanti con muri, muretti e ringhiere. I muri che delimitano l'area dello scivolo e la proprietà confinante sono in ca intoncati, la recinzione fronte strada è con muretto in ca (di altezza pari a circa cm. 60) intonacato con buccato granulare, completa di coprimuretto in serizzo e superiore ringhiera, a semplice disegno, in alluminio. Il fronte interno è con muro pieno in ca intonacato.

A lato dell'ingresso pedonale si inseriscono in distinte costruzioni in muratura le strutture per il contenimento dei contatori gas e luce. Oltrepassato l'ingresso carraio

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023

si inseriscono a pavimento le botole contenenti i contatori dell'acqua.  
L'area a verde condominiale è delimitata rispetto all'area di passaggio con muretti intonacati e tinteggiati e superiori coprimuretti in serizzo.

L'accesso carraio è con cancello elettrico a doppio battente in alluminio, a semplice disegno, posto allineato alla strada.

L'accesso pedonale avviene con cancello elettrico a due battenti, realizzato in alluminio, a semplice disegno, posto rientrante rispetto l'allineamento fronte strada, protetto da pensilina con struttura in ca e soletta piana di copertura. La pavimentazione è con lastre in serizzo così come l'intero passaggio che conduce all'ingresso del Condominio. Dispone di scivolo per il superamento delle barriere architettoniche. Presenza di quadro citifoni lungo la muratura a dx dell'ingresso

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie ottenuta. Il carattere comparativo della stima consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico trattandosi di vendita forzata, si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2023 I semestre,
- i dati dei borsini Immobiliari relativa all'anno 2021/2022,
- i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
- i dati adottati per compravendite di immobili simili nel comune

I valori medi di riferimento ottenuti sono i prezzi a mq. di superficie commerciale.

*Euro 1.500,00 al mq. di superficie commerciale per l'unità residenziale alla lettera A,  
Euro 800,00 al mq. di superficie commerciale per l'unità residenziale alla lettera A.1*

prezzi tra l'altro valutati tenendo conto della condizione di sofferenza in cui si trova ancora genericamente il mercato immobiliare e, nello specifico per il Lotto interessato, dalla assenza di opere manutentive

### 8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della Provincia di Milano, Rilevazione prezzi di mercato Prezzario Immobili in Milano e provincia anno 2021/2022, Rilevazione prezzi OMI II semestre anno 2022

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. comm.	Valore intero	Valore diritto
A COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) APPARTAMENTO CON TERRAZZA AL PIANO PRIMO E ACCESSORI AL PIANO SEMINTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)	208,61 mq.	€ 1.500,00	€ 312.915,00
A1 COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)	58,00 mq.	€ 800,00	€ 46.400,00
<b>Totale complessivo</b>			<b>€ 359.315,00</b>

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 22/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima****Totale----- € 359.315,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria  
**€ 53.897,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**nessuna**

Abattimento economico per presenza di contratti di affitto opponibili alla procedura/o in tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo

**nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

**nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

**nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute

**in parte oggetto di pignoramento**

in parte come da atto di intervento del 29 settembre € **7.252,70**

**Spese tecniche- edilizie**

**nessuna**

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

**nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile di cui al lotto 1**

Valore dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni di cui sopra  
**€ 298.165,05 (duecentonovantottomilacentosessantacinqueeuro, 5 centesimi).**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni.

Rivanazzano Terme lì, 16 novembre 2023

**Il perito estimatore**  
**Geom. Loretta Rossi**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## E.I. Procedura n° 22/2023 R.G.

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO

#### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

#### LOTTO 1 COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI)

Lotto 001:

Piena proprietà di appartamento con grande terrazza, libero su tre lati, posto al piano primo oltre cantina e ampia autorimessa al piano seminterrato. Gli ambienti accessori del piano seminterrato sono tra loro indivisi.

Gli immobili si trovano in Abbiategrasso (MI) Via Gallini n° 12.

Fanno parte del Condominio Augusta, realizzato nel 1963 e dichiarato Abitabile in data 4 dicembre 1965. Per l'appartamento sono intervenute opere interne realizzate con la segnalazione art. 26 del 28 febbraio 1985, depositata in data 30 ottobre 1987.

La situazione emersa ha evidenziato minime differenze rispetto agli elaborati agli atti (in influenti dal punto di vista dell'aggiudicazione forzata).

Gli accessi pedonali e carrai avvengono dalla via pubblica tramite distinti ingressi che con camminamenti e percorsi di uso comune, conducono alle parti esclusive.

All'unità competono le quote millesimali di comproprietà sulle parti e spazi comuni in ragione di 80,80/1000,00 per l'appartamento con terrazza e accessori e di 5,64/1000,00 per l'autorimessa.

A livello urbanistico l'insieme è collocato nel PGT in area di Tessuto Residenziale Multifunzionale normato dall'articolo 63 del Piano delle Regole.

Catastralmente risultano identificati al NCEU di Milano Comune di Abbiategrasso Foglio 23 Mappale 119 Subalterno 9 Categoria A/2 Classe 5 vani 8 superficie catastale mq. 191, totale escluso aree scoperte mq. 175, R.C. Euro 1.239,50 Via G. Mazzini n° 76/A (ora Via Gallini n° 12), PS1-1 per l'unità residenziale,

Foglio 23 Mappale 119 Subalterno 503 Categoria C/6 Classe 5 mq. 49 superficie catastale mq. 49 R.C. Euro 227,76 Via G. Mazzini n° 76/A (ora Via Gallini n° 12 P.S1 per l'autorimessa.

L'appartamento, accessibile tanto dal vano scala quanto dal corpo ascensore, si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto (di cui una indicata agli atti quale studio), doppi servizi, lavanderia-ripostiglio, disimpegno, balcone e ampio terrazzo. Occupa una superficie lorda coperta di mq. 171,00; alla quale si deve sommare la superficie del terrazzo pari a mq. 114,00 e la superficie del balcone pari a mq. 3,00. L'altezza interna netta degli ambienti è di mt. 3,00, ad eccezione di alcune superfici in prossimità dell'ingresso, dotate di controsoffitto (h.mt. 2,50 circa) e di parte dei bagni nei quali l'inserimento di un gradino diminuisce l'altezza a mt. 2,81-2,83 circa.

La cantina, raggiungibile dal corpo scale, è dotata di accesso dal disimpegno comune. Rappresenta un ambiente indiviso rispetto il box.

Occupa una superficie lorda di mq. 7,65 e una altezza interna netta di mt. 2,27.

L'autorimessa rappresenta un grande ambiente indiviso, di superficie lorda pari a mq. 58,00, e di altezza interna netta pari a mt. 2,27.

## 2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

### Proprietà

Gli immobili appartengono all'(ESECUTATA) OMISSIS per il diritto di piena proprietà in forza di:

combinata successioni ex lege dei propri genitori, per le quali non risulta trascritto alcun atto di accettazione di eredità e non è trascorso il ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Successione in morte della madre dell'esecutata, deceduta il 6 novembre 2004, con denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano Ufficio Territoriale di Magenta il 9 novembre 2004 registrata al n° 45 Vol. 309, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 10 febbraio 2020 ai n° 1799/1231

Successione in morte del padre dell'esecutata con denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano I Ufficio Territoriale di Milano Atti Pubblici, Successioni Rimborsi IVA il 31 gennaio 2023 registrata al n° 42853 Vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 9 febbraio 2023 ai n° 2230/1505

### Stato di possesso

L'alloggio rappresentano la residenza dell'esecutata e del figlio

## 3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Pignoramento:** pignoramento sugli immobili identificati al Foglio 23 Mappale 119 Subalterno 9 (residenza con accessori) e 503 (autorimessa) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 13 aprile 2023 ai n° 6907/4682, in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Pavia in data 21 gennaio 2023 Rep. n° 8746 a favore di CONDOMINIO AUGUSTA con sede in Abbiategrasso Codice fiscale 90003980159 contro ESECUTATA OMISSIS proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà

## 4 - VALORE

Valore di stima

DECURTAZIONI

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e

€ 359.315,00

difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria



€ 53.897,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**nessuna**

Abbattimento economico per presenza di regolare contratto di affitto:



**nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

**nessuno**

Spese condominiali scadute ed insolute:



**In parte oggetto di pignoramento**

in parte come da atto di intervento

del Condominio Augusta in data del 29 settembre

€ 7.252,70

**Valore al netto delle decurtazioni**

€ 298.165,05

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

