

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA



Procedura n° 242/2024 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa CUNATI Mariaelena**



## 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@studiodgenta.it](mailto:riccardo.genta@studiodgenta.it)



Data udienza: **02 ottobre 2025**



Giudice: Dott.ssa Cunati Mariaelena  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



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



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

Comune di Abbiategrasso (MI) - Via Generale Armando Diaz n. 15

Catasto Fabbricati

Foglio 8 – Particella 503 – Subalterno 9, Categoria A/3, Classe 4, piano 2-S1

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

I beni oggetto di vendita si identificano in un appartamento di civile abitazione ed annessa cantina posti in Abbiategrasso (MI) Via Generale Armando Diaz n. 15

**3. DATI CATASTALI ATTUALI .....**

Comune di Abbiategrasso (MI) – Via Generale Armando Diaz n. 15 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Foglio 8 particella 503 subalterno 9 categoria A/3 classe 4 5,5 vani Superficie castastale mq. 87 Rendita euro 383,47 Via Generale Armando Diaz n. 15 Scala U Piano 2 - S1

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

L'unità abitativa, distribuita su un unico piano, è costituita da tre vani principali più accessori, così distribuiti: corridoio d'ingresso e di distribuzione dei locali, soggiorno-pranzo con limitrofo vano cuocivivande, due camere da letto, il servizio igienico, un piccolo ripostiglio e due balconi.

Il locale cantina è costituito da un unico vano con accesso dal corridoio cantine comune.

Altezza locali appartamento: ml. 2,95

Altezza locali cantina: ml. 2,40

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

Stato di possesso

I beni esecutati risultano in capo proprietà ciascuno.

Stato di occupazione

L'accesso all'immobile eseguito è avvenuto con l'assistenza della forza pubblica: al momento del sopralluogo il bene è risultato disabitato.

**6. PROVENIENZA DEI BENI.....**

27/12/1991 rep. n. 67415 racc. n. 3104, registrato ad Abbiategrasso in data 16/01/1992 n. 69 serie 1V, trascritto in data

**7. VINCOLI GIURIDICI.....****Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Ipoteca volontaria a favore [REDACTED] per la somma di [REDACTED] lire totale

del 25/06/2010

Atto pignoramento im [REDACTED]

**Accertamento conformità urbanistico - edilizia**

Giudice: Dott.ssa Cunati Mariaelena  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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

Come desunto dall'atto di provenienza, il fabbricato residenziale, di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte, è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967. Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso per l'acquisizione di eventuali pratiche edilizie (autorizzazioni, permessi, agibilità, ecc...) concernenti il bene esegutato, hanno portato al reperimento di Concessione Edilizia in sanatoria n. 12452 Prot. n. 17451/86 rilasciata in data 08/08/1989 per "modifiche interne e di facciata su area distinta in NCEU foglio 8 mappale 503 sub. 9". Lo stato di fatto rilevato, in fase di sopralluogo, è conforme agli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Abbiategrasso.

#### Accertamento conformità catastale

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in esecuzione (particella 503 sub. 9) rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località.

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

[REDACTED] to nel quadrante nord della città, circa 500 ml. dalla tangenziale della città, in una zona urbana edificata con immobili a carattere residenziale (principalmente condomini) e alcune attività commerciali; il centro di Abbiategrasso, con la sua possibilità di accedere a tutti i servizi primari (quali farmacie, banche, scuole, negozi, ecc...), dista poco meno di 1,5 km.

La via Diaz è un'arteria comunale secondaria, a basso traffico veicolare e media possibilità di parcheggio.

#### MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI\_SPESE CONDOMINIALI INSO [REDACTED]

Il bene immobile esegutato è parte dello stabile condominiale denominato [REDACTED] attualmente [REDACTED] à descritta competono 59,30 millesimi di proprietà comune. I contributi ordinari a carico dei beni eseguiti ammontano mediamente tra i 1.500,00 e i 1.900,00 euro. Alla data del 29\_11\_2024 risultano spese condominiali scadute non pagate per un ammontare complessivo di euro 15.408,84.

#### 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).....

L'unità immobiliare, oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, risultava disabitata e pertanto da considerarsi "giuridicamente libera alla vendita".

#### 11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

[REDACTED]  
in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Giampaolo Colli di Abbiategrasso in data 27/12/1991 rep. n. 67415 racc. n. 3104, registrato ad Abbiategrasso in data 16/01/1992 n. 69 serie 1V, trascritto in data 16/01/1992 ai nn. 1271/1058 di formalità.

#### 12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....

#### 13. SUPERFICI.....

#### 14. SUPERFICI COMMERCIALI .....

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Appartamento e cantina	89,61

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

Giudice: Dott.ssa Cunati Mariaelena  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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

16. VALUTAZIONE DEI BENI – UNICO LOTTO.....  
**LOTTO UNICO**

COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) – Via Generale Armando Diaz n. 15  
Unità Immobiliare - Catasto Fabbricati  
Appartamento P2 e cantina PS1 - Fg. 8 Part. 503 sub. 9



**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese  
€. 98.600,00 – €. 30.200,00 = **€. 68.400,00**  
diconsiuro **Sessantottomilaquattrocento/00**



Giudice: Dott.ssa Cunati Mariaelena  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# **BENI IN COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI) – Via Gen. Armando Diaz, 15**

## **Descrizione degli immobili oggetto di vendita**

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

sottoscritto collaboratore U.N.E.P. del Tribunale di Pavia [...] ho pignorato gli immobili sopra indicati e di seguito descritti:

1. immobile sito nel Comune di Abbiategrasso, in Via Generale Armando Diaz n. 15 piano 2-S1, Categoria A/3, Classe 4, Catasto Fabbricati Foglio 8 – Particella 503 – Subalterno 9 [...]"

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

I beni oggetto di vendita si identificano in un appartamento di civile abitazione ed annessa cantina posti in Abbiategrasso (MI) Via Generale Armando Diaz n. 15.

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

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Abbiategrasso (MI) – Via Generale Armando Diaz n. 15 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Foglio 8 particella 503 subalterno 9 categoria A/3 classe 4 5,5 vani Superficie castastale mq. 87 Rendita euro 383,47 Via Generale Armando Diaz n. 15 Scala U Piano 2 - S1

Intestati

Coerenze appartamento (P.T.)

A nord affaccio su cortile comune

Ad est vano scala comune e unità immobiliare di altra proprietà (sub. 8)

A sud unità immobiliare di altra proprietà (sub. 8) e affaccio su cortile comune

Ad ovest affaccio su cortile comune

Coerenze cantina (P.S1)

A nord terrapieno

Ad est unità immobiliare di altra proprietà (sub. 8)

A sud corridoio cantine comune

Ad ovest unità immobiliare di altra proprietà (sub. 10)

Giudice: Dott.ssa Cunati Mariaelena  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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

## 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono siti in Abbiatagrasso (MI) Via Generale Armando Diaz n. 15 e si distinguono in appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (P.2) ed annessa cantina posta al piano interrato (P.S1) di una palazzina residenziale a cinque piani fuori terra (P.T-1-2-3-4) ed uno interrato (P. S1) [REDACTED]

L'unità abitativa, distribuita su un unico piano, è costituita da tre vani principali più accessori, così distribuiti: corridoio d'ingresso e di distribuzione dei locali, soggiorno-pranzo con limitrofo vano cuocivivande, due camere da letto, il servizio igienico, un piccolo ripostiglio e due balconi.

Il locale cantina è costituito da un unico vano con accesso dal corridoio cantine comune.

Altezza locali appartamento: ml. 2,95

Altezza locali cantina: ml. 2,40

## 5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

### 1. Stato di possesso

I beni esecutati risultano in capo ai sign [REDACTED] quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno.

### 2. Stato di occupazione

L'accesso all'immobile eseguito è avvenuto con l'assistenza della forza pubblica: al momento del sopralluogo il bene è risultato disabitato.

## 6. PROVENIENZA DEI BENI

Dott. Giampaolo Colli di Abbiatagrasso in data 27/12/1991 rep. n. 67415 racc. n. 3104, registrato ad Abbiatagrasso in data 16/01/1992 n. 69 serie 1V, trascritto in data 16/01/1992 ai nn. 1271/1058 di formalità.

## 7. VINCOLI GIURIDICI

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

Nessuna

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito:

Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:

Nessuna

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

Giudice: Dott.ssa Cunati Mariaelena  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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

### 7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del 16/01/1992 Reg. Gen. 1272 Reg. Part. 177

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Colli Giampalo di Abbiategrasso (MI)

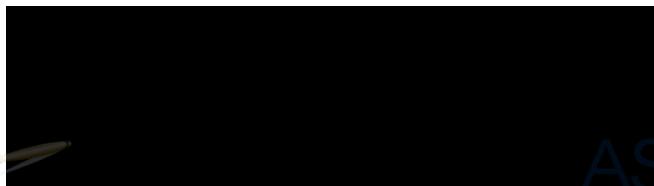
Repertorio 67416/3105 del 27/12/1991

Ipoteca volontaria derivante da: *concessione a garanzia di mutuo*

Immobili siti in Abbiategrasso (MI):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 8 P.Ila 503 Sub. 9



Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

Comunicazione n. 2032 del 25/06/2010 di **estinzione totale dell'obbligazione**  
avvenuta in data 01/01/2002

### 7.2.2 Trascrizioni contro

7.2.2 A Nota del 10/04/2017 Reg. Gen. 3140 Reg. Part. 2154

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI PAVIA (PV)

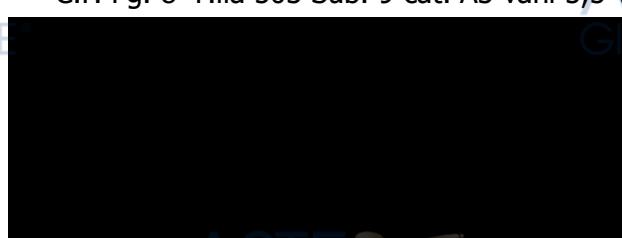
Repertorio 3672 del 17/05/2024

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Abbiategrasso (MI):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 8 P.Ila 503 Sub. 9 cat. A3 vani 5,5 Via Diaz n. 15 P2-S1



Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

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

### 7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

Come desunto dall'atto di provenienza, il fabbricato residenziale, di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte, è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967.

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso per l'acquisizione di eventuali pratiche edilizie (autorizzazioni, permessi, agibilità, ecc...) concernenti il bene esegutato, hanno portato al reperimento di Concessione Edilizia in sanatoria n. 12452 Prot. n. 17451/86 rilasciata in data 08/08/1989 per "modifiche interne e di facciata su area distinta in NCEU foglio 8 mappale 503 sub. 9"

Lo stato di fatto rilevato, in fase di sopralluogo, è conforme agli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Abbiategrasso.

Giudice: Dott.ssa Cunati Mariaelena  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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



**7.3.2 Accertamento conformità catastale**

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in esecuzione (particella 503 sub. 9) rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località.

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

[REDACTED] posto nel quadrante nord della città, circa 500 ml. dalla tangenziale urbana edificata con immobili a carattere residenziale (principalmente condomini) e alcune attività commerciali; il centro di Abbiategrasso, con la sua possibilità di accedere a tutti i servizi primari (quali farmacie, banche, scuole, negozi, ecc...), dista poco meno di 1,5 km.

La via Diaz è un'arteria comunale secondaria, a basso traffico veicolare e media possibilità di parcheggio.

**MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI \_ SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Il bene immobile eseguito è parte dello stabile condominiale denominato [REDACTED]

descritta competono 59,30 millesimi di comproprietà sugli enti comuni.

Nella gestione condominiale l'importo medio annuo delle spese ordinarie a carico dei beni eseguiti ammonta mediamente tra i 1.500,00 e i 1.900,00 euro.

Alla data del 29\_11\_2024 risultano spese condominiali scadute non pagate per un ammontare complessivo di **euro 15.408,84**.

**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)**

L'unità immobiliare, oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, risultava disabitata e pertanto da considerarsi "giuridicamente libera alla vendita".

**11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Attuali proprietari dal 27/12/1991 (oltre il ventennio)

in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Giampaolo Colli di Abbiategrasso in data 27/12/1991 rep. n. 67415 racc. n. 3104, registrato ad Abbiategrasso in data 16/01/1992 n. 69 serie 1V, trascritto in data 16/01/1992 ai nn. 1271/1058 di formalità.

## 12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono siti in Abbiategrasso (MI) Via Generale Armando Diaz n. 15 e si distinguono in appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (P.2) ed annessa cantina posta al piano interrato (P.S1) di una palazzina residenziale a cinque piani fuori terra (P.T-1-2-3-4) ed uno interrato (P. S1 [REDACTED]). L'unità abitativa, distribuita su un unico piano, è costituita da tre vani principali più accessori, così distribuiti: corridoio d'ingresso e di distribuzione dei locali, soggiorno-pranzo con limitrofo vano cuocivivande, due camere da letto, il servizio igienico, un piccolo ripostiglio e due balconi. Il locale cantina è costituito da un unico vano con accesso dal corridoio cantine comune.

Altezza locali appartamento: ml. 2,95

Altezza locali cantina: ml. 2,40

### ***Caratteristiche edilizie del fabbricato residenziale***

Tetto: Gronde in c.a. a vista, struttura portante presumibilmente in laterocemento, manto di copertura in tegole di cotto, cancali, pluviali e scossaline in rame

Fondazioni: non visibili, probabilmente in cemento armato.

Strutture portanti verticali: pilastri e travi in c.a., murature esterne in laterizio.

Facciate esterne: intonacate al civile e tinteggiate, lesene in piastrelle di cotto, zoccolatura in piastrelle di ceramica e pietra naturale H 1,00 ml.

Cortile: recintato in muretto di cls e cancellata in ferro a disegno semplice, passaggi pedonali pavimentati in piastrelle di pietra opus incertum, cortile carrabile pavimentato in battuto di cemento, giardino a verde con arbusti.

Parti interne comuni: Vano scala e pianerottoli accesso appartamenti pavimentati in piastrelle di cemento e graniglia (40 x 40), pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, rivestimento muri in graffiato plastico (h. 1,50 ml.), rampe scale in cemento rivestite in marmo botticino. Serramenti porta d'ingresso e finestre in ferro battuto e vetro semplice.

Corridoio cantine con pareti e soffitti intonacati al rustico, pavimento in battuto di cemento, rampe scale rivestite in graniglia

### ***APPARTAMENTO - Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare***

Pavimenti: tutti i locali, ad eccezione della camera 1 e del bagno, hanno pavimenti in piastrelle di ceramica vecchia fattura delle dimensioni di cm 30x30 posa regolare; la camera 1 e il bagno hanno pavimenti in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 30x30 e 20x20 con posa diagonale.

Pareti e soffitti:

tutte le pareti, ove non rivestite, ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Rivestimenti:

Bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica bianche delle dimensioni di cm 20x20, sino ad un'altezza di cm 210;

Angolo cottura con parete attrezzata rivestita in piastrelle di ceramica bianca delle dimensioni di cm 20x20 sino ad un'altezza di cm 180.

Serramenti interni:

portine interne vecchia fattura in legno di pino smaltate con specchiatura per vetri e vetri stampati; porta di primo ingresso in legno.

Serramenti esterni:

Finestre e portefinestre in legno verniciato complete di vetri semplici. Sistemi di oscuramento del tipo a tapparella in PVC con cassonetti interni in legno.

Zoccolino:

in ceramica.

Davanzali:

davanzali e cornici di finestre in pietra naturale.

Balconi:

pavimento in piastrelle antigelive delle dimensioni di cm 10x20; refilato di balcone in serizzo, parapetti in ferro a disegno semplice.

## CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico:

Impianto del tipo sottotraccia con tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso con placche e frutti parte in PVC e parte in alluminio

Stato di manutenzione discreto.

Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario:

del tipo sottotraccia, alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione non visibile, presumibilmente in tubi di ferro tipo Mannesmann.

Stato di manutenzione discreto.

Conformità non verificata.

Apparecchi idrosanitari:

Nel bagno sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in acciaio e scarichi: vaso a sedile, bidet, lavabo con colonna e vasca.

Impianto

di riscaldamento:

Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato. Corpi scaldanti (radiator) in ghisa. Caldaia murale per produzione di acqua calda Ditta Vaillant.

Stato di manutenzione discreto.

Conformità non verificata.

Impianto di condizionamento: assente.

## CANTINA

Pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati al rustico, portina d'ingresso in lamiera di ferro con catenaccio e lucchetto, serramento di finestra in ferro e vetro semplice stampato, impianto elettrico fuori traccia.



## 13. SUPERFICI



Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. linda [mq]	Esposizione	Condizione
P2	Corridoio	9,41	10,58	cieco	discreto
P2	Soggiorno-pranzo	19,36	22,65	nord	discreto
P2	Cuocivande	5,06	5,98	nord	discreto
P2	Ripostiglio	1,58	1,85	cieco	discreto
P2	Camera 1	14,96	17,80	nord	discreto
P2	Bagno	4,18	5,20	ovest	discreto
P2	Camera 2	17,17	19,93	sud	discreto
P2	Balcone 1	/	5,41	nord	discreto
P2	Balcone 2	/	3,75	sud	discreto
PS1	Cantina	3,28	4,17	nord	discreto
		<b>75,00</b>	<b>97,32</b>		

## 14. SUPERFICI COMMERCIALI

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

1. la superficie linda 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).

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. linda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
P2	Corridoio	9,41	10,58	1,00	10,58
P2	Soggiorno-pranzo	19,36	22,65	1,00	22,65
P2	Cuocivande	5,06	5,98	1,00	5,98
P2	Ripostiglio	1,58	1,85	1,00	1,85
P2	Camera 1	14,96	17,80	1,00	17,80
P2	Bagno	4,18	5,20	1,00	5,20
P2	Camera 2	17,17	19,93	1,00	19,93
P2	Balcone 1	/	5,41	0,50	2,71
P2	Balcone 2	/	3,75	0,50	1,87
PS1	Cantina	3,28	4,17	0,25	1,04
		<b>75,00</b>	<b>97,32</b>		<b>89,61</b>

Giudice: Dott.ssa Cunati Mariaelena  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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



## 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 e Agenzie Immobiliari.

N.B.: Il valore al metro quadro dell'unità immobiliare è stato quantificato applicando, per l'appartamento, il valore minimo al metro quadro del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 1.100,00 in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

## 16. VALUTAZIONE DEI BENI

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

Beni in comune di Abbiategrasso (MI) – Via Generale Armando Diaz n. 15

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO (arrotondato)	QUOTA PROPR.
Appartamento P.2 e cantina PS1 Fg. 8 Part. 503 sub. 9	mq. 89,61	€. 98.600,00	€. 98.600,00	1/1
<b>TOTALE</b>			<b>€. 98.600,00</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. €. 98.600,00 X 15% €. 14.800,00

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 edilizia

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

nessuna

Spese condominiali scadute

€. 15.400,00

TOT. €. 30.200,00





## PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

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

€. 98.600,00 – €. 30.200,00 = **€. 68.400,00**

diconsiuro **Sessantottomilaquattrocento/00**



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 27/09/2025



L'Ausiliario del Giudice  
*Arch. Riccardo Genta*



Allegati:

Visura per soggetto

Visura storica per immobile

Estratto di mappa di CT

Planimetria catastale

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia

Copia pratica edilizia Comune di Abbiategrasso

Atto di compravendita

Documentazione fotografica

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Planimetria dei beni



Giudice: Dott.ssa Cunati Mariaelena  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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

