Studio Tecnico Criaco geom. Cristian
Via Alessandro Brambilla n. 70/D – 27100 Pavia – Tel. 0382 525224
Email cristian.criaco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

SEZIONE PRIMA civile

Procedura R.G.E. nr. 252/2024

Oggetto : ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione : Ill.ma Dott.ssa Mariaelena Cunati

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COPIA PRIVACY

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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

Studio Tecnico Criaco geom. Cristian
Via Alessandro Brambilla n. 70/D – 27100 Pavia – Tel. 0382 525224
Email cristian.criaco@geopec.it

Sommario ipertestuale – conclusioni definitive (riepilogo)

PREMESSA 12

1) BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - procedura R.G.E. n. 252/2024 13

"... omissis...

[redacted]

appartamento al piano terra composto da un locale oltre servizi con annesso posto auto al piano terra.
Il tutto censito nel Catasto fabbricati di Abbiategrasso come segue:

- *l'appartamento: foglio 23, mappale 24, subalterno 735, Via Milano n. 1, piano T, cat. A/3, classe 4, vani 1,5, rendita catastale 104,58 a seguito di scheda di variazione catastale presentata all'U.T.E. di Milano il 12.12.2000 n. 69527.1/2000 protocollo n. 254715 per ristrutturazione.*
- *il posto auto: foglio 23, mappale 24, subalterno 763, Via Milano n. 1, piano T, cat. C/6, classe 2, mq*

[redacted]

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 14

I beni immobili interessati dal presente rapporto di stima sono ubicati in Abbiategrasso (MI) e si distinguono come segue:
Via Milano n. 1

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Nota C.T.U.) piano terra/rialzato (rispetto la quota stradale e la viabilità interna condominiale).

3) DATI CATASTALI ATTUALI – INTESTATI - COERENZE 14

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:
Catasto Fabbricati – N.C.E.U.
Comune di Abbiategrasso (MI)
Via Milano n. 1

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".

Sezione // - Foglio 23 - Particella 24 - Subalterno 735* – Zona Censuaria // - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 1,5 vani - Sup. catastale totale 34 mq. - Rendita euro 104,58 - Indirizzo Via Milano n. 1 - piano T

[redacted]

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

Coerenze a corpo dell'abitazione
A nord, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 839 di N.C.E.U.;
A est, area comune (B.C.N.C.) identificata dal mappale 24 – Sub. 731 di N.C.E.U.;
A sud, androne comune (B.C.N.C.) identificata dal mappale 24 – Sub. 731 di N.C.E.U.;
A ovest, passaggio comune (B.C.N.C.) identificata dal mappale 24 – Sub. 731 di N.C.E.U.

Catasto Fabbricati – N.C.E.U.
Comune di Abbiategrasso (MI)
Via Milano n. 1

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Sezione // - Foglio 23 - Particella 24 - Subalterno 763 – Zona Censuaria // - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 12 mq. - Sup. catastale totale 12 mq. - Rendita euro 34,71 - Indirizzo Via Milano n. 1 - piano T

[redacted]

Coerenze a corpo del posto auto
A nord, area comune (B.C.N.C.) identificata dal mappale 24 – Sub. 731 di N.C.E.U.;
A est, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 764 di N.C.E.U.;
A sud, per un primo tratto unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 816 a seguire unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 733 di N.C.E.U.;
A ovest, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 762 di N.C.E.U.

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....16

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Abbiategrasso (MI) Via Milano n.1 e si distingue in un piccolo appartamento (monolocale) di civile abitazione posto al piano terra/rialzato (rispetto la quota stradale e la viabilità interna condominiale) di un fabbricato residenziale facente parte di un complesso immobiliare denominato "condominio MILANO 1", a tre piani fuori terra (P.T/rialzato_P.1°_P.2°) ed uno interrato (P.S1) e annessa area condominiale.
L'area interna condominiale è costituita da una viabilità pedonale e carraia oltre ad un ampia zona destinata principalmente al parcheggio delle vetture in posti auto di proprietà.
L'accesso avviene dalla strada pubblica (via Milano) transitando attraverso due passaggi interni, posti sul lato Ovest dell'edificio, e separati da due distinti accessi; un primo cancello in metallo, destinato all'accesso di veicoli verso il cortile o area di parcheggio interna e un secondo posto a fianco del primo avente funzione di varco pedonale.
Dal secondo passaggio interno, e per il tramite di un androne dotato di rampa, si giunge all'area interna sulla quale si affaccia l'abitazione interessata dal procedimento e dove è posto il suo ingresso.
L'appartamento è composto da un unico locale più servizi e precisamente: una zona giorno con parete attrezzata, un disimpegno ed un bagno.
L'altezza di ogni singolo locale (da piano pavimento a intradosso solaio) risulta variabile da un minimo di m. 3,12 ad un massimo di m. 3,15.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Abbiategrasso (MI) Via Milano n.1 e si distingue in un posto auto scoperto collocato nell'area interna posta a quota rialzata rispetto la pubblica via e la viabilità interna condominiale, di un fabbricato residenziale facente parte di un complesso immobiliare denominato "condominio MILANO 1" (già descritto precedentemente).
L'intera area occupa uno spazio piuttosto ampio, è pavimentata in moduli di cemento e graniglia e parte di essa è occupata da posti auto di proprietà esclusiva, privi sia di barriere fisiche sia di segnaletiche o strisce dipinte a terra per delimitarne formalmente i confini.
Dalla documentazione catastale il posto auto oggetto di valutazione possiede una superficie di mq. 12,00 ed una collocazione in prossimità del prospetto interno Sud del fabbricato.
Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi mediocre
L'accesso avviene dalla strada pubblica (via Milano) transitando attraverso due passaggi interni, posti sul lato Ovest dell'edificio, e separati da due distinti accessi; un primo cancello in metallo, destinato all'accesso di veicoli verso il cortile o area di parcheggio interna e un secondo posto a fianco del primo avente funzione di varco pedonale.
Dal secondo passaggio e per il tramite di un androne dotato di rampa si giunge all'area interna ove è collocato il posto auto interessato dal procedimento.

5) STATO DI POSSESSO 21

I beni esecutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Abbiategrasso ([redacted]atto del sopralluogo, risultavano loc[redacted]atto di locazione del 28/10/2020 registrato a Magenta (MI) il 29/10/2020 n. 004311 – serie 3T e **quindi con un titolo opponibile alla procedura** (cfr. contratto – allegato 5).

6) PROVENIENZA DEI BENI 22

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono perven[redacted] forza di vendita in data 30 luglio 2007 n. 73167/17929 di rep. Dott. Villa Alberto, registrato a Milano DP II il 06 agosto 2007 al n. 19990 Serie 1T, trascritto a Pavia (PV) il giorno 08 agosto 2007 ai nn. 20308/11687.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO 22

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1";
B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato

si dichiara

che da detti documenti e registri risulta quanto segue:

[redacted]

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

[redacted]

8) VINCOLI GIURIDICI 22

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuna**

8.1.4 Servitù **nessuna**

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni cont[redacted] r l'intera piena proprietà.

8.2.1 Iscrizioni contro

8.2.1A ***Nota del 08/08/2007 Reg. Part. 5418 Reg. Gen. 20309***

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo
Atto notarile pubblico a rogito notaio Villa Alberto di Milano (MI)
Repertorio n. 73168/17930 del 30/07/2007
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 23 particella 24 subalterno 735
A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani
Via Milano, N. civico 1
Piano T
Immobile n. 2
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 23 particella 24 subalterno 763
C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 12 metri quadri
Via Milano, N. civico 1
Piano T

[redacted]

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

8.2.1B ***Nota del 04/10/2023 Reg. Part. 3168 Reg. Gen. 17879***
Ipoteca giudiziale _ Decreto ingiuntivo
Atto giudiziario – Tribunale di Milano (MI)
Repertorio n. 669 del 04/04/2022
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 23 particella 24 subalterno 735
A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani
Via Milano, N. civico 1
Piano T
Immobile n. 2
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 23 particella 24 subalterno 763
C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 12 metri quadri
Via Milano, N. civico 1
Piano T

8.2.1C ***Nota del 04/10/2023 Reg. Part. 3169 Reg. Gen. 17880***
Ipoteca giudiziale _ Decreto ingiuntivo
Atto giudiziario – Tribunale di Milano (MI)
Repertorio n. 1945 del 27/09/2022
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 23 particella 24 subalterno 735
A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani
Via Milano 1
Piano T
Immobile n. 2
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 23 particella 24 subalterno 763
C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 12 metri quadri
Via Milano, N. civico 1

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

[redacted]

8.2.2 Trascrizioni contro

8.2.2A ***Nota del 03/07/2024 Reg. Part.8897 Reg. Gen. 12323***

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia (PV)
Repertorio n. 4393 del 14/06/2024
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 23 particella 24 subalterno 735
A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani
Via Milano, N. civico 1
Piano T
Immobile n. 2
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 23 particella 24 subalterno 763
C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 12 metri quadri
Via Milano, N. civico 1
Piano T

[redacted]

9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA 26

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso (MI), per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti i beni esecutati hanno dato esito parzialmente positivo.
Dalle attività succitate, sono emerse le sole pratiche edilizie di seguito elencata:

- Concessione Edilizia per *"ristrutturazione più recupero sottotetto esistente"* depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 06/04/1998 e rilasciata in data 25/03/1999 – Prot. 98/9824 - P.E. n. 98/42. – notificata in data 18/05/1999.
- Concessione Edilizia per *"ristrutturazione di edificio esistente ad uso residenziale - recupero sottotetto esistente"* depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 21/05/1999 e rilasciata in data 20/01/2000 – Prot. 99/16193 - P.E. n. 99/49 – notificata in data 11/04/2000.

[redacted]

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1";

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dagli elaborati depositati presso il Comune di Abbiategrasso (MI).
Trascurando le differenze metriche che rientrano nelle così dette 'tolleranze costruttive', stabilite dall'Art. 34 bis. - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001, sono da evidenziare le seguenti discrepanze :

- nel disimpegno (antibagno) la nicchia rappresentata negli elaborati progettuali non è presente, generando di conseguenza una diversa distribuzione interna sia dell'antibagno sia del bagno con variazioni di superficie di entrambi gli accessori;
- alcune ridotte riseghe presenti nella zona living e nel bagno non risultano rappresentate negli elaborati progettuali.

Ulteriori aspetti di rilievo verificati
Il sotto indicato punto è stato valutato in funzione della necessità di presentare una pratica edilizia in sanatoria che richiederà necessariamente la sussistenza di alcuni requisiti alla data attuale.
Rapporti aeroilluminanti - eseguiti gli opportuni conteggi utilizzando le superfici rilevate dei locali e delle relative aperture verso l'esterno, applicando il metodo di calcolo indicato dal regolamento di igiene della Regione Lombardia Titolo III (artt. 3.4.10 – 3.4.11 – 3.4.12), si può affermare che i rapporti aeroilluminanti della zona giorno, non risultano verificati.

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Considerata l'insufficiente quotatura degli elaborati d'interesse, l'assenza in loco sia di barriere fisiche tra i posti auto sia di segnaletiche o strisce dipinte a terra per delimitare formalmente i posti auto, la comparazione dello stato di fatto con quello progettuale si è limitata ad un mero confronto *ictu oculi* con lo stato assentito.
Tanto premesso, dalla rilevazione eseguita con l'utilizzo degli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Abbiategrasso (MI), il posto auto dovrebbe possedere una superficie di circa mq. 11,52 (larghezza pari a m. 2,40 – lunghezza m. 4,80), compatibile, per arrotondamento, con la superficie catastale dichiarata pari a mq. 12,00.

*****

L'elenco delle opere edili di adeguamento dell'anomalia riscontrata nell'abitazione (condizionate al benestare degli uffici comunali e dell'assemblea condominiale) contemplano la modifica della finestra della zona living e la riduzione della superficie del locale, al fine dell'ottenimento dei R.A.I. necessari.
Descrizione sommaria dei lavori:

- rimozione del vecchio serramento;
- spostamento del radiatore posto in aderenza al parapetto della finestra;
- demolizioni e ripristino delle murature (parapetti, spallette, etc.);
- fornitura e posa di nuova soglia;
- fornitura e posa di nuovo infisso, completo di persiane e zanzariera;
- creazione di pareti interne in cartongesso al fine di ridurre la superficie netta del vano;
- opere di finitura varie per il completamento dei lavori a regola d'arte.

L'ammontare complessivo dei succitati interventi si quantifica in euro 8.500,00 oltre IVA.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

PER L'ABITAZIONE - le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria che includa anche tutte le opere di ripristino e/o completamento da attuarsi; il costo dei suddetti adempimenti (progettazione – direzione lavori – coordinamento per la sicurezza – etc.), della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente **in euro 5.500,00 oltre IVA e accessori.**

PER IL POSTO AUTO – vivamente consigliabile, suggerire al condominio, di procedere con il tracciamento dei posti auto.

10) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE 29

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".
B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Una volta redatta e depositata la pratica comunale di regolarizzazione ed aver effettuato i lavori di adeguamento (questi ultimi per la sola abitazione), la planimetria catastale dell'unità immobiliare, andrà necessariamente aggiornata mediante il deposito di denuncia di variazione catastale con procedura Docfa.
L'importo per la redazione e la presentazione del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in **euro 500,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori**.

La planimetria catastale del posto auto appare conforme a quanto rappresentato negli elaborati di progetto. La comparazione con lo stato dei luoghi non è percorribile per le motivazioni esposte al Cap. 4.

11) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 29

Si veda capitolo dedicato.

12) MILLESIMI DI PROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE .. 30

Le unità immobiliari in esecuzione fanno parte del condominio denominato "MILANO 1" e ai beni descritti competono n. 13,90/1000,00 (per l'abitazione) e n. 5,768/1000,00 (per il posto auto) sugli enti comuni della palazzina ove sono ubicate le unità.
Nella gestione condominiale (01_gennaio/31_dicembre) l'importo medio annuo delle spese ordinarie a carico dei beni esecutati ammontano mediamente a circa **565,00 euro**.
(come rilevato dai documenti ricevuti dall'amministratore condominiale pro tempore con P.E.C. del 03/10/2024).
Alla data del 03/10/2024 (P.E. [redacted] amministratore pro-tempore) risultano spese condominiali scadute non pagate per un ammontare complessivo di **euro 2.444,82** così ripartite :

- esercizi precedenti - pari ad euro 1.318,81
- consuntivo dal 01/01/2023 al 31/12/2023 - pari ad euro 542,57
- preventivo dal 01/01/2024 al 31/12/2024 - pari ad euro 583,44

Ulteriori dichiarazioni rese dall'amministratore pro-tempore :

- "*Lo stabile ha inoltre deliberato per una serie di interventi straordinari, per i quali non sono state ancora emesse rate:*
  - Rifacimento dell'impianto di automazione del carraio;
  - Manutenzione al cortile condominiale;

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

- Manutenzione alla copertura;
Gli interventi di manutenzione sono attualmente in svolgimento e sono stati appaltati in economia. La spesa totale quindi ancora non c'è. Ad emissione fattura sarà emessa una rata straordinaria a copertura.

- *"Lo stabile non ha un proprio regolamento di Condominio".*

13) SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI 30

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Abitazione	**P.T./rialzato**	28,65	35,53	35,53
TOTALE				35,53

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Posto Auto	**P.T./rialzato**	12,00	12,00	12,00
TOTALE				12,00

14) CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI 33

Criterio di stima
Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione dei fabbricati, 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
Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2024 – semestre 1).
Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare.
Considerazioni

- I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Abitazioni di tipo economico - stato conservativo **NORMALE**", sono compresi tra un minimo di 1.100,00 euro/mq. e un massimo di 1.300,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA – Periferica)

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

- I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Box" - stato conservativo **NORMALE**", sono compresi tra un minimo di 600,00 euro/mq. e un massimo di 1.000,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA – Periferica)
  Nota C.T.U.) non sono disponibili valori per i posti auto scoperti.

Vista l'età degli immobili esecutati, la qualità degli ambienti e il loro stato manutentivo, la posizione rispetto il centro abitato, la richiesta di beni simili, comparati i valori OMI con le informazioni assunte dalle agenzie immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che,

- **PER L'ABITAZIONE**, il valore minimo OMI (**1.100,00 euro/mq**.) maggiorato del 25% e quantificato in **1.375,00 euro/mq**., sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.
- **PER IL BOX**, il valore minimo OMI (**600,00 euro/mq.**) moltiplicato per un coefficiente di riduzione del 0.50 (trattandosi di un posto auto scoperto) e quantificato in **300,00 euro/mq**., sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.

15) VALUTAZIONE DEI BENI 34

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI – QUOTA DI 1/1

Valore degli immobili al netto delle riduzioni e/o decurtazioni e/o spese
Euro 52.453,75 – 22.368,06 = Euro 30.085,69 arrotondati ad Euro **30.086,00**
Diconsi Euro ***Trentamilaottantasei//00***

16) ALLEGATI 36

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Cristian CRIACO con studio in Pavia (PV), via Alessandro Brambilla n.70/D, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al nr. 3671 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al nr. 523 (Albo Nazionale C.T.U. n. 62 - 21/02/2024), nominato, in data **22/07/2024**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati, ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data **26/07/2024**.

Successivamente il CTU:

- controllava la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento dei beni oggetto di procedura acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- in data **29/07/2024**, provvedeva a richiedere copia dell'atto di acquisto presso lo studio Notarile Dott. Alberto Villa (necessario per il reperimento delle pratiche edilizie relative ai beni oggetto di procedura);
- in data **21/08/2024** inviava all'esecutato, a mezzo di raccomandata A/R, avviso di sopralluogo fissando come accesso ai beni oggetto di procedura il giorno **12/09/2024** (differito al giorno **26/09/2024** a seguito di richiesta dell'esecutato fatta pervenire al Custode Giudiziario);
- il giorno **18/09/2024** (preceduto da richiesta di accesso agli atti del **09/08/2024**) si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso (MI) per prendere visione della [redacted]
- in data **26/09/2024** effettuava congiuntamente al Custode Giudiziario accesso ai beni, alla presenza del [redacted] eguendo rilievi fotografici e misurazioni atte ad espletare l'incarico ricevuto;
- in data **30/09/2024**, avanzava richiesta documentale all'Amministratore Pro - Tempore del condominio ove i beni sono inseriti.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

1) BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - procedura R.G.E. n. 252/2024

[redacted]

4) La creditrice ha dichiarato di volere sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili di proprie[redacted] seguito descritti: "In Comune di Abbiategrasso, via Milano nr. 1, appartamento al piano terra composto da un locale oltre servizi con annesso posto auto al piano terra.

Il tutto censito nel Catasto fabbricati di Abbiategrasso come segue:

- *l'appartamento: foglio 23, mappale 24, subalterno 735, Via Milano n. 1, piano T, cat. A/3, classe 4, vani 1,5, rendita catastale 104,58 a seguito di scheda di variazione catastale presentata all'U.T.E. di Milano il 12.12.2000 n. 69527.1/2000 protocollo n. 254715 per ristrutturazione.*
- *il posto auto: foglio 23, mappale 24, subalterno 763, Via Milano n. 1, piano T, cat. C/6, classe 2, mq 12, rendita catastale 34,71.*

[redacted]

... omissis..."

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobili interessati dal presente rapporto di stima sono ubicati in Abbiategrasso (MI) e si distinguono come segue:

Via Milano n. 1

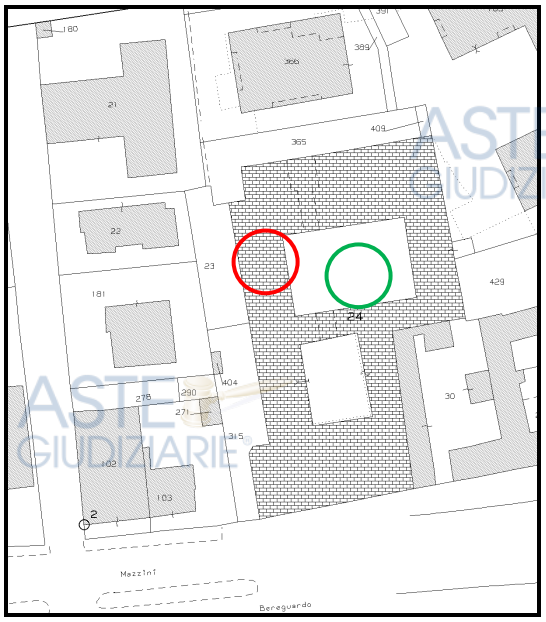
A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Nota C.T.U.) piano terra/rialzato (rispetto la quota stradale e la viabilità interna condominiale).

Immagine aerea

Estratto di mappa N.C.T. – Fg.23



3) DATI CATASTALI ATTUALI – INTESTATI - COERENZE

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati – N.C.E.U.

Comune di Abbiategrasso (MI)

Via Milano n. 1

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".

Sezione // - Foglio 23 - Particella 24 - Subalterno 735* – Zona Censuaria // - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 1,5 vani - Sup. catastale totale 34 mq. - Rendita euro 104,58 - Indirizzo Via Milano n. 1 - piano T

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

Nota del C.T.U.

(*) derivato dalla variazione del 12/12/2000 Pratica n. 254715 in atti dal 12/12/2000 per ristrutturazione (n. 69527.1/2000)

Coerenze a corpo dell'abitazione

A nord, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 839 di N.C.E.U.;

A est, area comune (B.C.N.C.) identificata dal mappale 24 – Sub. 731 di N.C.E.U.;

A sud, androne comune (B.C.N.C.) identificata dal mappale 24 – Sub. 731 di N.C.E.U.;

A ovest, passaggio comune (B.C.N.C.) identificata dal mappale 24 – Sub. 731 di N.C.E.U.

Catasto Fabbricati – N.C.E.U.

Comune di Abbiategrasso (MI)

Via Milano n. 1

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Sezione // - Foglio 23 - Particella 24 - Subalterno 763 – Zona Censuaria // - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 12 mq. - Sup. catastale totale 12 mq. - Rendita euro 34,71 - Indirizzo Via Milano n. 1 - piano T

Nota del C.T.U.

(*) derivato dalla variazione del 12/12/2000 Pratica n. 254715 in atti dal 12/12/2000 per ristrutturazione (n. 69527.1/2000)

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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

Coerenze a corpo del posto auto

A nord, area comune (B.C.N.C.) identificata dal mappale 24 – Sub. 731 di N.C.E.U.;

A est, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 764 di N.C.E.U.;

A sud, per un primo tratto unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 816 a seguire unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 733 di N.C.E.U.;

A ovest, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 24 – Sub. 762 di N.C.E.U.

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Abbiategrasso (MI) Via Milano n.1 e si distingue in un piccolo appartamento (monolocale) di civile abitazione posto al piano terra/rialzato (rispetto la quota stradale e la viabilità interna condominiale) di un fabbricato residenziale facente parte di un complesso immobiliare denominato "condominio MILANO 1", a tre piani fuori terra (P.T/rialzato_P.1°_P.2°) ed uno interrato (P.S1) e annessa area condominiale.

L'area interna condominiale è costituita da una viabilità pedonale e carraia oltre ad un ampia zona destinata principalmente al parcheggio delle vetture in posti auto di proprietà.

L'accesso avviene dalla strada pubblica (via Milano) transitando attraverso due passaggi interni, posti sul lato Ovest dell'edificio, e separati da due distinti accessi; un primo cancello in metallo, destinato all'accesso di veicoli verso il cortile o area di parcheggio interna e un secondo posto a fianco del primo avente funzione di varco pedonale.

Dal secondo passaggio interno, e per il tramite di un androne dotato di rampa, si giunge all'area interna sulla quale si affaccia l'abitazione interessata dal procedimento e dove è posto il suo ingresso.

L'appartamento è composto da un unico locale più servizi e precisamente: una zona giorno con parete attrezzata, un disimpegno ed un bagno.

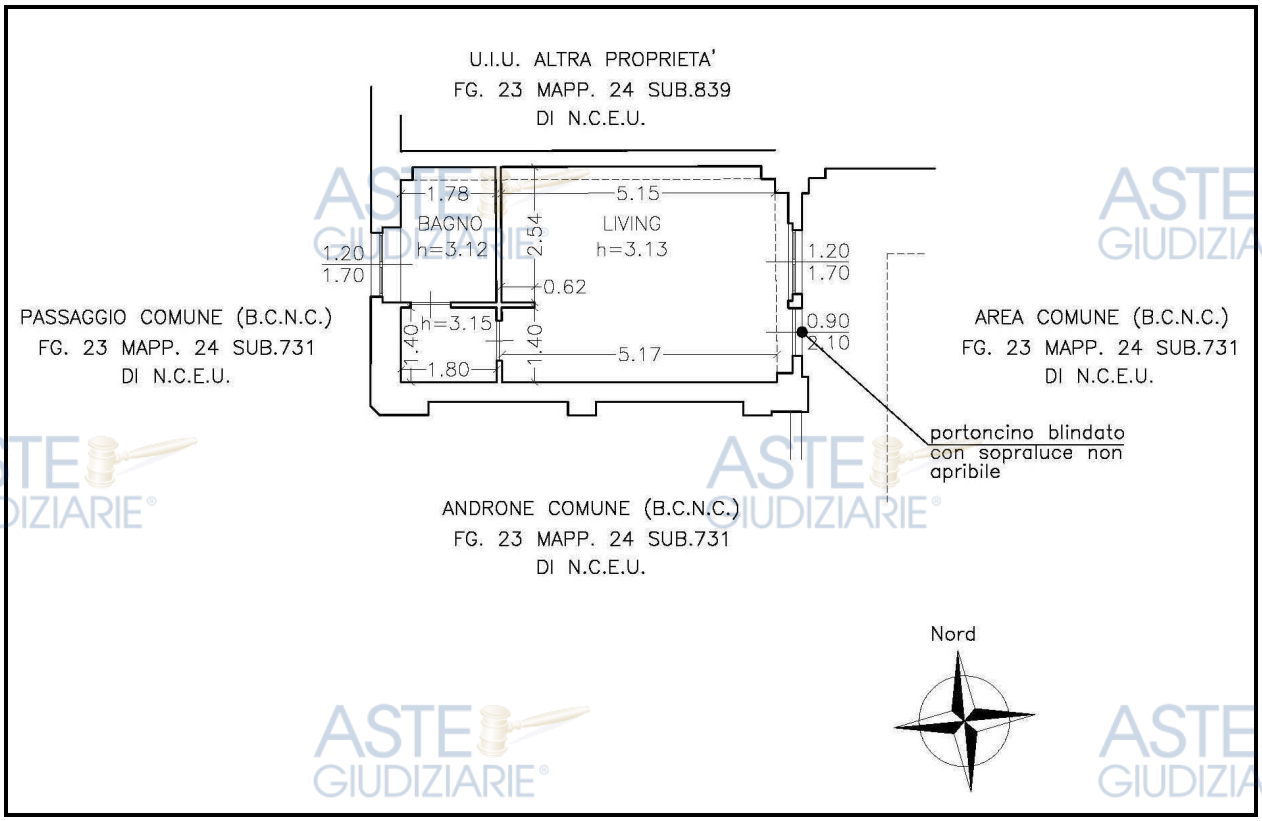
L'altezza di ogni singolo locale (da piano pavimento a intradosso solaio) risulta variabile da un minimo di m. 3,12 ad un massimo di m. 3,15.

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

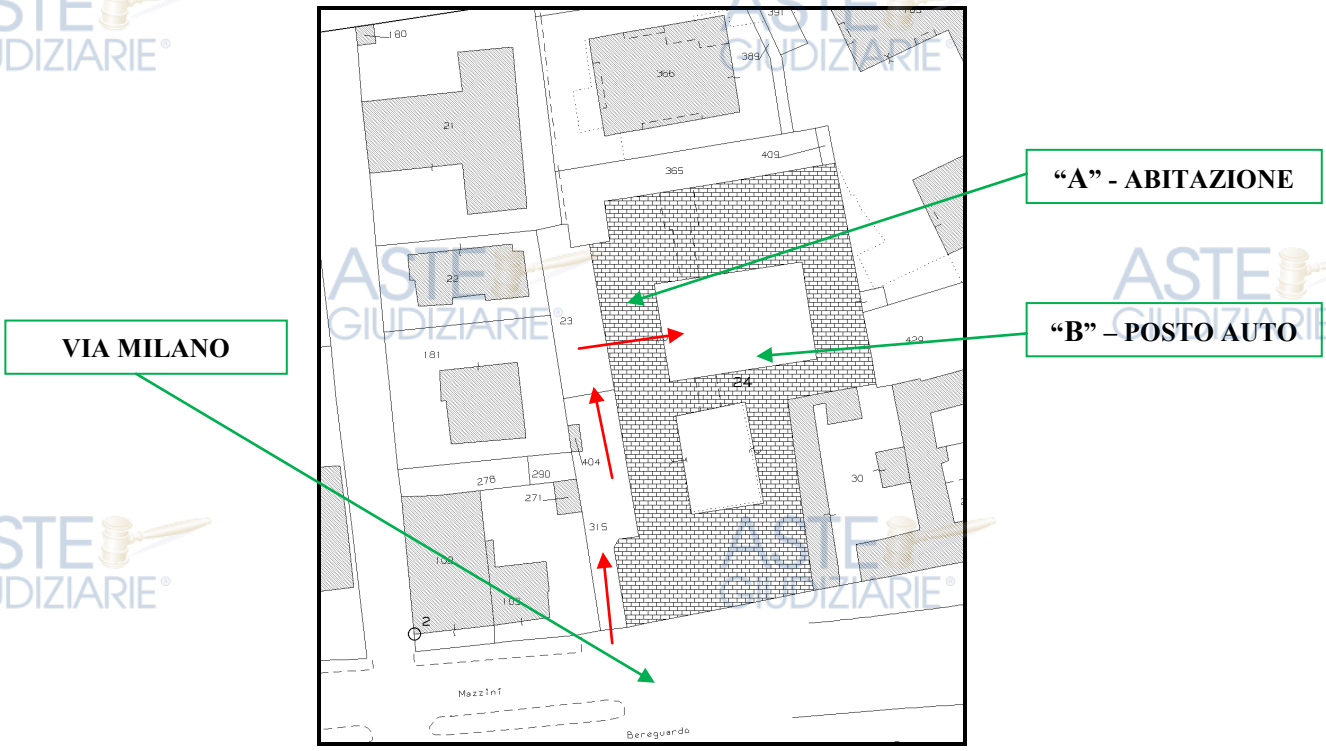
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Criaco geom. Cristian
Via Alessandro Brambilla n. 70/D – 27100 Pavia – Tel. 0382 525224
Email cristian.criaco@geopec.it

PIANTA – STATO RILEVATO DAL C.T.U.



Estratto di mappa N.C.T. – con individuazione dei percorsi per raggiungere gli immobili



Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Il fabbricato è una costruzione a tre piani, di colore chiaro, con connotazioni tipiche dell'architettura tradizionale.

Al piano terra vi sono degli archi sotto i quali è possibile accedere a spazi di passaggio, che connettono il cortile interno con l'esterno o altre zone della struttura.

Il piano primo è caratterizzato, nella parte interna, da un lungo ballatoio, con ringhiere in metallo, che percorre le facciate Nord, Est ed Ovest.

Il secondo piano mansardato è caratterizzato dalla presenza di finestre inserite nel tetto spiovente, con piccole falde che le sovrastano.

In sintesi:

Fondazioni

Non visibili, presumibilmente del tipo misto in muratura e in cemento armato.

Strutture portanti verticali - tamponamenti – strutture orizzontali

Non del tutto visibili, verosimilmente realizzate in pilastri, travi e setti in cemento armato, oltre murature esterne in mattoni di laterizio e solai in latero cemento.

Tetto

Non del tutto visibile, a padiglione con copertura in coppi; struttura in legno, scossaline e pluviali (ove presenti e/o visibili) in lamiera.

Facciate esterne

Le facciate, principale e secondarie, sono completamente intonacate, tinteggiate e dotate di zoccolatura in strollato di cemento (prospetti esterni) ed elementi rettangolari di serizzo di altezza variabile (prospetti interni).

Si segnala la presenza di ammaloramenti compatibili con fenomeni di risalita capillare.

Stato di manutenzione/conservazione complessivo degli esterni: ictu oculi mediocre.

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE (abitazione)

Pavimenti

Tutti i locali, sono pavimentati con piastrelle in ceramica/gres, colore grigio chiaro maculato, delle dimensioni cm. 32,5 x 32,5, posa a correre.

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi sufficiente

Intonaci

Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

Si segnalano manifestazioni localizzate quali rigonfiamenti e sfogliamento dell'intonaco sulla muratura perimetrale a causa di possibile umidità di risalita.

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi mediocre

Rivestimenti

Il servizio igienico e la parete attrezzata (della zona living) sono così rifiniti:

- bagno - con piastrelle di ceramica/gres, colore grigio tenue con effetto marmoreo, delle dimensioni di cm. 33,5 x 25,0, posa a correre, sino ad un'altezza di cm. 200;
- parete attrezzata - con piastrelle di ceramica/gres, colore panna, delle dimensioni di cm. 20,0 x 20,0 con effetto a mosaico (tessere cm. 5,0 x 5,0), posa a correre, sino ad un'altezza di cm. 150.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi mediocre

Zoccolini

Ove presenti, in legno e con altezza pari a 8,0 cm.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi sufficiente

Infissi interni

Porte interne, in legno tamburato colore noce tanganika, profili del medesimo colore, con pannellatura liscia ed apertura a battente ad un'anta, complete di ferramenta e maniglie.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi sufficiente

Infissi esterni

Le finestre, in legno colore noce tanganika, sezione cm. 5,5 con doppio vetro, completi di maniglie di chiusura, zanzariere e persiane in legno.

Porta di ingresso del tipo blindato a pannello cieco su entrambi i lati.

Stato di manutenzione/conservazione finestre: ictu oculi sufficiente

Stato di manutenzione/conservazione persiane/zanzariere: ictu oculi mediocre

Stato di manutenzione/conservazione porta di ingresso: ictu oculi mediocre

Parapetti/inferiate

Non presenti.

Davanzali

In lastre di pietra naturale spessore cm. 4,0.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico

Impianto sottotraccia completo di prese, interruttori e placche in P.V.C. colore nero, quadro e citofono posti lateralmente alla porta di ingresso, contatore elettrico esterno all'unità.

Tensione 220V.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto di raffrescamento

Assente.

Stato di manutenzione/conservazione: //

Impianto di riscaldamento/acqua sanitaria

Impianto combinato (produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) del tipo autonomo a gas metano, con caldaia esterna e corpi scaldanti (radiatori) in alluminio.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare (in modo particolare la modalità di allontanamento dei fumi di scarico).

Impianto idrosanitario

Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato, allacciato alla rete idrica comunale.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Apparecchi idrosanitari

Il bagno risulta dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari, non di recente fattura, in ceramica colore bianco, completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi: vaso a sedile, bidet, lavabo ad incasso, oltre ad un piatto doccia.

Attacco lavatrice presente nell'antibagno.

Si segnala l'assenza della placca di scarico della cassetta incassata del w.c.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi mediocre

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.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

Si evidenzia, tuttavia, che da verifiche condotte tramite la piattaforma CENED non risulta la presenza di un attestato di certificazione/prestazione energetica in corso di validità alla data attuale.

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Abbiategrasso (MI) Via Milano n.1 e si distingue in un posto auto scoperto collocato nell'area interna posta a quota rialzata rispetto la pubblica via e la viabilità interna condominiale, di un fabbricato residenziale facente parte di un complesso immobiliare denominato "condominio MILANO 1" (già descritto precedentemente).

L'intera area occupa uno spazio piuttosto ampio, è pavimentata in moduli di cemento e graniglia e parte di essa è occupata da posti auto di proprietà esclusiva, privi sia di barriere fisiche sia di segnaletiche o strisce dipinte a terra per delimitarne formalmente i confini.

Dalla documentazione catastale il posto auto oggetto di valutazione possiede una superficie di mq. 12,00 ed una collocazione in prossimità del prospetto interno Sud del fabbricato.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi mediocre

L'accesso avviene dalla strada pubblica (via Milano) transitando attraverso due passaggi interni, posti sul lato Ovest dell'edificio, e separati da due distinti accessi; un primo cancello in metallo, destinato all'accesso di veicoli verso il cortile o area di parcheggio interna e un secondo posto a fianco del primo avente funzione di varco pedonale.

Dal secondo passaggio e per il tramite di un androne dotato di rampa si giunge all'area interna ove è collocato il posto auto interessato dal procedimento.

5) STATO DI POSSESSO

I beni esecutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Abbiategrasso (MI), in [redacted] **non sono giuridicamente liberi** alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano locat[redacted] contratto di locazione del 28/10/2020 registrato a Magenta (MI) il 29/10/2020 n. 004311 – serie 3T e **quindi con un titolo opponibile alla procedura** (cfr. contratto – allegato 5).

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

6) PROVENIENZA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute all'esecutato [redacted] rza di vendita in data 30 luglio 2007 n. 73167/17929 di rep. Dott. Villa Alberto, registrato a Milano DP II il 06 agosto 2007 al n. 19990 Serie 1T, trascritto a Pavia (PV) il giorno 08 agosto 2007 ai nn. 20308/11687.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1";

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato

si dichiara

che da detti documenti e registri risulta quanto segue:

[redacted]

8) VINCOLI GIURIDICI

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuna**

8.1.4 Servitù **nessuna**

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, inte [redacted] utato per l'intera piena proprietà.

8.2.1 Iscrizioni contro

8.2.1A *Nota del 08/08/2007 Reg. Part. 5418 Reg. Gen. 20309*

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a rogito notaio Villa Alberto di Milano (MI)

Repertorio n. 73168/17930 del 30/07/2007

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 24 subalterno 735

A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani

Via Milano, N. civico 1

Piano T

Immobile n. 2

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 24 subalterno 763

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 12 metri quadri

Via Milano, N. civico 1

Piano T

[redacted]

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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

8.2.1B ***Nota del 04/10/2023 Reg. Part. 3168 Reg. Gen. 17879***

Ipoteca giudiziale _ Decreto ingiuntivo

Atto giudiziario – Tribunale di Milano (MI)

Repertorio n. 669 del 04/04/2022

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 24 subalterno 735

A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani

Via Milano, N. civico 1

Piano T

Immobile n. 2

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 24 subalterno 763

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 12 metri quadri

Via Milano, N. civico 1

Piano T

8.2.1C ***Nota del 04/10/2023 Reg. Part. 3169 Reg. Gen. 17880***

Ipoteca giudiziale _ Decreto ingiuntivo

Atto giudiziario – Tribunale di Milano (MI)

Repertorio n. 1945 del 27/09/2022

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 24 subalterno 735

A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani

Via Milano 1

Piano T

Immobile n. 2

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 24 subalterno 763

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 12 metri quadri

Via Milano, N. civico 1

Piano T

8.2.2 Trascrizioni contro

8.2.2A ***Nota del 03/07/2024 Reg. Part.8897 Reg. Gen. 12323***

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia (PV)

Repertorio n. 4393 del 14/06/2024

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 24 subalterno 735

A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani

Via Milano, N. civico 1

Piano T

Immobile n. 2

Comune di Abbiategrasso (MI)

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 24 subalterno 763

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 12 metri quadri

Via Milano, N. civico 1

Piano T

9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Nell'atto d'acquisto degli immobili a rogito notaio Dott. Villa Alberto stipulato in data 30 luglio 2007 n. 73167/17929 di rep., viene indicato:

" *Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice dichiara:*

- ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, che quanto in contratto è parte di fabbricato costruito in conformità alle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Abbiategrasso in data ***18 maggio 1999 n. 98/42****, e in data* ***11 aprile 2000 n. 99/49*** *e successive varianti in corso d'opera e che in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi"*

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso (MI), per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti i beni esecutati hanno dato esito parzialmente positivo.

Dalle attività succitate, sono emerse le sole pratiche edilizie di seguito elencata:

- Concessione Edilizia per *"ristrutturazione più recupero sottotetto esistente"* depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 06/04/1998 e rilasciata in data 25/03/1999 – Prot. 98/9824 - P.E. n. 98/42. – notificata in data 18/05/1999.
- Concessione Edilizia per *"ristrutturazione di edificio esistente ad uso residenziale - recupero sottotetto esistente"* depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 21/05/1999 e rilasciata in data 20/01/2000 – Prot. 99/16193 - P.E. n. 99/49 – notificata in data 11/04/2000.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1";

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dagli elaborati depositati presso il Comune di Abbiategrasso (MI).

Trascurando le differenze metriche che rientrano nelle così dette 'tolleranze costruttive', stabilite dall'Art. 34 bis. - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001, sono da evidenziare le seguenti discrepanze :

- nel disimpegno (antibagno) la nicchia rappresentata negli elaborati progettuali non è presente, generando di conseguenza una diversa distribuzione interna sia dell'antibagno sia del bagno con variazioni di superficie di entrambi gli accessori;
- alcune ridotte riseghe presenti nella zona living e nel bagno non risultano rappresentate negli elaborati progettuali.

Ulteriori aspetti di rilievo verificati

Il sotto indicato punto è stato valutato in funzione della necessità di presentare una pratica edilizia in sanatoria che richiederà necessariamente la sussistenza di alcuni requisiti alla data attuale.

Rapporti aeroilluminanti - eseguiti gli opportuni conteggi utilizzando le superfici rilevate dei locali e delle relative aperture verso l'esterno, applicando il metodo di calcolo indicato dal regolamento di igiene della Regione Lombardia Titolo III (artt. 3.4.10 – 3.4.11 – 3.4.12), si può affermare che i rapporti aeroilluminanti della zona giorno, non risultano verificati.

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Considerata l'insufficiente quotatura degli elaborati d'interesse, l'assenza in loco sia di barriere fisiche tra i posti auto sia di segnaletiche o strisce dipinte a terra per delimitare formalmente i posti auto, la comparazione dello stato di fatto con quello progettuale si è limitata ad un mero confronto *ictu oculi* con lo stato assentito.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

Tanto premesso, dalla rilevazione eseguita con l'utilizzo degli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Abbiategrasso (MI), il posto auto dovrebbe possedere una superficie di circa mq. 11,52 (larghezza pari a m. 2,40 – lunghezza m. 4,80), compatibile, per arrotondamento, con la superficie catastale dichiarata pari a mq. 12,00.

*****

L'elenco delle opere edili di adeguamento dell'anomalia riscontrata nell'abitazione (condizionate al benestare degli uffici comunali e dell'assemblea condominiale) contemplano la modifica della finestra della zona living e la riduzione della superficie del locale, al fine dell'ottenimento dei R.A.I. necessari.

Descrizione sommaria dei lavori:

- rimozione del vecchio serramento;
- spostamento del radiatore posto in aderenza al parapetto della finestra;
- demolizioni e ripristino delle murature (parapetti, spallette, etc.);
- fornitura e posa di nuova soglia;
- fornitura e posa di nuovo infisso, completo di persiane e zanzariera;
- creazione di pareti interne in cartongesso al fine di ridurre la superficie netta del vano;
- opere di finitura varie per il completamento dei lavori a regola d'arte.

L'ammontare complessivo dei succitati interventi si quantifica in euro 8.500,00 oltre IVA.

PER L'ABITAZIONE - le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria che includa anche tutte le opere di ripristino e/o completamento da attuarsi; il costo dei suddetti adempimenti (progettazione – direzione lavori – coordinamento per la sicurezza – etc.), della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente **in euro 5.500,00 oltre IVA e accessori.**

PER IL POSTO AUTO – vivamente consigliabile, suggerire al condominio, di procedere con il tracciamento dei posti auto.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

10) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Una volta redatta e depositata la pratica comunale di regolarizzazione ed aver effettuato i lavori di adeguamento (questi ultimi per la sola abitazione), la planimetria catastale dell'unità immobiliare, andrà necessariamente aggiornata mediante il deposito di denuncia di variazione catastale con procedura Docfa.

L'importo per la redazione e la presentazione del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in **euro 500,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori**.

La planimetria catastale del posto auto appare conforme a quanto rappresentato negli elaborati di progetto. La comparazione con lo stato dei luoghi non è percorribile per le motivazioni esposte al Cap. 4.

11) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato, nei quali sono siti gli immobili esecutati, è posto in Abbiategrasso (MI), via Milano n.1, in una quartiere che si sviluppa a breve distanza dal centro storico collocato a Nord/Est della città, in una zona urbana antropizzata a carattere principalmente residenziale.

La Via Milano è un asse viario principale, ad alto traffico veicolare, con buona possibilità di parcheggio.

L'edificato non presenta particolari caratteristiche di panoramicità rispetto ad elementi paesaggistici di pregio o valore o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro); non si trovano in posizione di particolare interesse, né risentono di elementi negativi connessi alla posizione, quali, per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

In ultimo si segnala che la città di Abbiategrasso (MI), dotata di diversi servizi primari (quali farmacie, banche, uffici postali, negozi, luoghi di culto, scuole, etc…), risulta collegata ai principali luoghi di Provincia ed alla Città Metropolitana di Milano tramite una fitta rete di trasporti pubblici.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

12) MILLESIMI DI PROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le unità immobiliari in esecuzione fanno parte del condominio denominato "MILANO 1" e ai beni descritti competono n. 13,90/1000,00 (per l'abitazione) e n. 5,768/1000,00 (per il posto auto) sugli enti comuni della palazzina ove sono ubicate le unità.

Nella gestione condominiale (01_gennaio/31_dicembre) l'importo medio annuo delle spese ordinarie a carico dei beni esecutati ammontano mediamente a circa **565,00 euro**.

(come rilevato dai documenti ricevuti dall'amministratore condominiale pro tempore con P.E.C. del 03/10/2024).

Alla data del 03/10/2024 (P.E [redacted] mministratore pro-tempore) risultano spese condominiali scadute non pagate per un ammontare complessivo di **euro 2.444,82** così ripartite :

- esercizi precedenti - pari ad euro 1.318,81
- consuntivo dal 01/01/2023 al 31/12/2023 - pari ad euro 542,57
- preventivo dal 01/01/2024 al 31/12/2024 - pari ad euro 583,44

Ulteriori dichiarazioni rese dall'amministratore pro-tempore :

- "*Lo stabile ha inoltre deliberato per una serie di interventi straordinari, per i quali non sono state ancora emesse rate:*

  - Rifacimento dell'impianto di automazione del carraio;

  - Manutenzione al cortile condominiale;

  - Manutenzione alla copertura;

  Gli interventi di manutenzione sono attualmente in svolgimento e sono stati appaltati in economia. La spesa totale quindi ancora non c'è. Ad emissione fattura sarà emessa una rata straordinaria a copertura.
- "*Lo stabile non ha un proprio regolamento di Condominio".*

13) SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

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

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale è calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm , mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini etc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939 mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è così misurata:

i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

A) appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (P.T./rialzato) di un edificio residenziale denominato Condominio "MILANO 1".

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Zona Living	**P.T./rialzato**	21,64	25,02	100%	25,02	Est	mediocri
Disimpegno	**P.T./rialzato**	2,52	3,95	100%	3,95	Cieca	mediocri
Bagno	**P.T./rialzato**	4,49	6,56	100%	6,56	Ovest	mediocri
TOTALE		28,65	35,53		35,53		

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Abitazione	**P.T./rialzato**	28,65	35,53	35,53
TOTALE				35,53

B) posto auto scoperto al piano rialzato (P.T./rialzato) collocato in un area cortilizia interna fronteggiante l'unità abitativa "A".

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Posto Auto	**P.T./rialzato**	12,00	12,00	100%	12,00	Nord/Ovest/Est	mediocri

Nota C.T.U.) non essendo materializzato, viene utilizzata la superficie catastale.

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Posto Auto	**P.T./rialzato**	12,00	12,00	12,00
TOTALE				12,00

14) CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione dei fabbricati, 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

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2024 – semestre 1).

Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare.

Considerazioni

- I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Abitazioni di tipo economico - stato conservativo **NORMALE**", sono compresi tra un minimo di 1.100,00 euro/mq. e un massimo di 1.300,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA – Periferica)
- I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Box" - stato conservativo **NORMALE**", sono compresi tra un minimo di 600,00 euro/mq. e un massimo di 1.000,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA – Periferica)

  Nota C.T.U.) non sono disponibili valori per i posti auto scoperti.

Vista l'età degli immobili esecutati, la qualità degli ambienti e il loro stato manutentivo, la posizione rispetto il centro abitato, la richiesta di beni simili, comparati i valori OMI con le informazioni assunte dalle agenzie immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che,

- **PER L'ABITAZIONE**, il valore minimo OMI (**1.100,00 euro/mq**.) maggiorato del 25% e quantificato in **1.375,00 euro/mq**., sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

- **PER IL BOX**, il valore minimo OMI (**600,00 euro/mq.**) moltiplicato per un coefficiente di riduzione del 0.50 (trattandosi di un posto auto scoperto) e quantificato in **300,00 euro/mq**., sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.

15) VALUTAZIONE DEI BENI

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

Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore/mq.	Valore INTERO	Quota di proprietà	Valore di DIRITTO
Abitazione	**35,53**	1.375,00 €	48.853,75 €	100%	48.853,75 €
Posto auto	**12,00**	300,00 €	3.600,00 €	100%	3.600,00 €
		Totale	**52.453,75**		**52.453,75**

Adeguamenti e correzioni di stima	Importo
Riduzione forfettaria nella misura del 15% per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto.	**7.868,06 €**
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico sanitario e/o verifiche impiantistiche.	**8.500,00 €**
Decurtazioni per lo stato di possesso.	0,00 €
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso.	0,00 €
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti.	0,00 €
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente.	0,00 €
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	0,00 €
Spese tecniche di regolazione catastale.	**500,00 €**
Spese tecniche di regolazione urbanistica – edilizia comprensive di oneri e sanzioni pecuniarie amministrative.	**5.500,00 €**
Totale	**22.368,06 €**

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

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI – QUOTA DI 1/1

Valore degli immobili al netto delle riduzioni e/o decurtazioni e/o spese

Euro 52.453,75 – 22.368,06 = Euro 30.085,69 arrotondati ad Euro **30.086,00**

Diconsì Euro ***Trentamilaottantasei//00***

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia lì 27 ottobre 2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Geom. Cristian Criaco

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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

16) ALLEGATI

ALL.1

Elaborato peritale formato privacy

ALL.2

Visure attuale per soggetto _ Ufficio Provinciale di Milano _Territorio

Visure storiche per immobile N.C.E.U. _ Ufficio Provinciale di Milano _Territorio

Copia planimetrie catastali_ Ufficio Provinciale di Milano _Territorio

Copia elaborato planimetrico_ Ufficio Provinciale di Milano _Territorio

Estratto di mappa N.C.T. _ Ufficio Provinciale di Milano _Territorio

ALL.3

Ispezioni ipotecarie _ Ufficio Provinciale di Pavia_ Territorio

ALL.4

Documentazione edilizia - Comune di Abbiategrasso (MI)

ALL.5

Copia titolo di proprietà – copia contratto di locazione

ALL.6

Documentazione fotografica

ALL.7

Documentazione condominiale

ALL.8

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Firmato Da: CRIACO CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b1365

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