

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

E.I. n. **252/2025** R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione **CLARIS APPIANI FRANCESCA PAOLA**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RGE n. 252/2025**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Appartamento in complesso condominiale sito nel comune di Abbiategrasso in via Verbano civ. 3. Posto al piano 2° con ascensore. Composto da ingresso - corridoio, soggiorno, cucina, camere, due bagni, balcone. Al piano S1 vano cantina di pertinenza. Competono all'unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartiene.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Abbiategrasso come segue:

Foglio 24 – mappale 316 – sub. 25 – VIA VERBANO n. 1 Edificio C4 Scala B Interno 22

Piano 2 – A2 – CL. 4 – 4,5 VANI - R.C. 592,63;

Foglio 24 – mappale 316 – sub. 57 – VIA VERBANO n. 1 Edificio C4 Piano S1 – C2 – CL.

3 – 5 mq - R.C. 12,91;

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

XX
XX

per acquisto fattone in data 15/10/2007 n. 19752/4809 di rep. Notaio Ciancimino

Sergio trascritto il 06/11/2007 n. 26215/14734, contro

XX

Valore dichiarato € 162.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: comunione legale dei beni.



Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 19/12/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dal proprietario che è presente al sopralluogo e permette l'accesso congiunto con il Custode Giudiziario. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**3.2.1 Iscrizioni:**

- **ipoteca volontaria** iscritta il 06/11/2007 n.ri 26216/6509 a seguito di contratto di mutuo del 15/10/2007 n.ri 19753/4810 di rep. Notaio CIANCIMINO SERGIO a favore XXXXX
XX

Contro XXX e
XX.

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto in data 16/07/2025 ai n.ri 14526/9987, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/06/2025 n. 4549 di rep. Ufficiale Giudiziari di TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXX contro XXX
XXXXXXX e XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.



4 - VALORE	
Valore di stima	165.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	24.750,00
	Vedere note
Valore al netto delle decurtazioni	140.250,00

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



Beni in ABBIATEGRASSO VIA VERBANO CIV. 3**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**APPARTAMENTO AL PIANO 2° DI TRE VANI OLTRE SERVIZI E CANTINA
AL S1.**

**QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

**QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Appartamento in complesso condominiale sito nel comune di Abbiategrasso in via Verbano civ. 3. Posto al piano 2° con ascensore. Composto da ingresso - corridoio, soggiorno, cucina, camere, due bagni, balcone. Al piano S1 vano cantina di pertinenza. Competono all'unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartiene.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Abbiategrasso come segue:

***Foglio 24 – mappale 316 – sub. 25 – VIA VERBANO n. 1 Edificio C4 Scala B Interno
22 Piano 2 – A2 – CL. 4 – 4,5 VANI - R.C. 592,63;***

***Foglio 24 – mappale 316 – sub. 57 – VIA VERBANO n. 1 Edificio C4 Piano S1 – C2 –
CL. 3 – 5 mq - R.C. 12,91;***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA INTERO € 140.250,00

Coerenze in contorno in corpo:

ABITAZIONE: il vano scala e ascensore 316/1, altra abitazione 316/24, 316/12, prospetto su enti comuni, altra abitazione 316/26.

CANTINA: ente comune 316/1, altro vano 316/58, 31659

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 19/12/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dal proprietario che è presente al sopralluogo e permette l'accesso congiunto con il Custode Giudiziario. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:
Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

A seguire estratto dall'atto di provenienza



Inoltre la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Abbiategrasso con atto in autentica notaio Domenico De Stefano di Abbiategrasso del 14 febbraio 1990 repertorio n.27580, registrato ad Abbiategrasso il 27 febbraio 1990 al n.128 serie 2, trascritto a Pavia il 13 marzo 1990 ai nn.3009/2395 per quanto riguarda la convenzione e ai nn.3010/2396 per quanto riguarda la cessione di diritti reali e successivo atto di novazione della predetta convenzione del 3 dicembre 1997 repertorio n.12284/2110 del notaio Scalamogna, registrato ad Abbiategrasso il 12 dicembre 1997 al n.1214, trascritto a Pavia il 31 dicembre 1997 ai nn.16836/11717 (convenzione) rettificata con nota del 16 gennaio 1998 ai nn.577/459, in data 31 dicembre 1997 ai nn.16837/11718 (permuta aree) e in data 31 dicembre 1997 ai nn.16838/11719 (cessione gratuita di aree) approvato delibera n.119 del 9 novembre 1995 del Consiglio Comunale di Abbiategrasso, nei quali si prevede che le strade interne al comprensorio, individuate nella tavola 8/8671 allegata alla Convenzione del 14 febbraio 1990 siano gravate da servitù perpetua gratuita di pubblico passaggio. =====

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

3.1.5. Servitù:

A seguire estratto dall'atto di provenienza

giugno 1997 ai nn.7775/5302. In particolare si richiama la servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo di qualunque dimensione, di sosta di ingombro, di allacciamento alle utenze condominiali idriche, elettriche, del gas, fognature, telefoniche e citofoniche di intervento sulle aree comprensoriali e nei fabbricati costruiti e costruendi, al fine di portare a compimento l'edificazione del complesso comprensoriale. =====

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta il 06/11/2007 n.ri 26216/6509 a seguito di contratto di mutuo del 15/10/2007 n.ri 19753/4810 di rep. Notaio CIANCIMINO SERGIO a favore XXXXX

XX

Contro XXX e
XX.

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto in data 16/07/2025 ai n.ri 14526/9987, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/06/2025 n. 4549 di rep. Ufficiale Giudiziari di TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX contro XX
XXXXXXXXXXXX e XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva che:

Rispetto al progetto assentito, è stato rilevato lo spostamento della cucina dal soggiorno (originariamente prevista come angolo cottura a vista) alla camera da letto singola; contestualmente è stata modificata la porta di accesso al vano, con traslazione della stessa dal corridoio al soggiorno.

Non risulta inoltre realizzata la porta di separazione tra zona giorno e zona notte, la cui riproposizione si rende necessaria.

Si rilevano altresì modifiche al disimpegno tra la camera matrimoniale e il bagno di servizio; tali variazioni comportano la necessità di eseguire opere di adeguamento per garantire la verifica dei rapporti aeroilluminanti della camera da letto.

Sono state inoltre riscontrate difformità nelle dimensioni dei vani, modifiche prospettiche e un lieve aumento della superficie abitabile, determinato dalla traslazione del prospetto con conseguente riduzione della superficie del terrazzo. Per quest'ultime si ritiene che quanto rilevato possa rientrare, per singola unità immobiliare, nelle tolleranze previste dal D.P.R. 380/2001; tuttavia, poiché coesistono sia difformità rispetto al progetto approvato sia differenze dimensionali riconducibili alle predette tolleranze, la fattispecie dovrà essere esaminata congiuntamente al tecnico comunale competente, al fine di pervenire alla completa sanatoria dell'abitazione, con contestuale definizione apparato sanzionatorio applicabile.

Poiché risulta necessario predisporre un progetto esaustivo per poter discutere in modo analitico e puntuale la casistica con l'ufficio tecnico comunale, e considerato che lo scrivente non è attualmente in condizione di determinare l'esatto apparato sanzionatorio da applicare, non viene apportata alcuna decurtazione al valore di stima, **precisando che ogni onere e spesa connessa alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile e alla realizzazione delle opere di adeguamento resterà a totale carico dell'aggiudicatario, anche in relazione alla formazione dell'agibilità.**

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.



3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Milano IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XX
XX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

CONDOMINIO ABBIATEGRASSO VIA VERBANO 3 - EDIFICIO C4 SCALA B

A seguire dati forniti dall'Amministrazione Condominiale:

Millesimi abitazione 26,31

Millesimi cantina 0,55

Spesa media ordinaria annua: € 854,00 (2022) + € 949,00 (2023) + € 1200,00 (2024) = €
1001,00 media ultimi tre anni

Spese ordinarie insolite divise per annualità di gestione:

2022 -46,19 - 2023 - 949,77 - 2024 - 2414,72 (comprensive di spese legali per € 1214,00)

Spese straordinarie insolite:

Totale somma a debito € - 3706,37 così ripartita tra le diverse gestioni straordinarie
deliberate dall'assemblea: Linea Vita - 168,99, Tetto - 2953,88, Citofono - 231,53 - Altro -
183,15 - Balconi - 168,82 (in scadenza il 13/01/2026)

Spese straordinarie deliberate e non ancora scadute: redazione computo metrico
rifacimento fiorirere e balconi;

Spese straordinarie discusse e non ancora deliberate: rifacimento balconi e fioriere

Regolamento di condominio: Allegato

A seguire estratto dall'atto di provenienza



e del regolamento di condominio che si trova allegato all'atto del notaio Pierluigi Scalamogna del 5 giugno 1997 repertorio n.11198/1747, registrato ad Abbiategrasso il 24 giugno 1997 al n.291 serie 2V, trascritto a Pavia il 20 giugno 1997 ai nn.7775/5302. In particolare si richiama la

SUPERCONDOMINIO

Lo scrivente, a fronte della richiesta inoltrata, non ha ricevuto alcun riscontro in merito alla posizione amministrativa nei confronti del Supercondominio.

Si riserva pertanto di integrare il fascicolo con apposito allegato a seguito dell'avvenuto riscontro.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015

prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;



6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XX

per acquisto fattone in data 15/10/2007 n. 19752/4809 di rep. Notaio Cincimino Sergio trascritto il 06/11/2007 n. 26215/14734, contro

XX

Valore dichiarato € 162.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: comunione legale dei beni.

A

XX

Per titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in forza di:

- Concessione edilizia del 04/07/1991 n. 268/90 prot. n. 18386/90
- Concessione edilizia in sanatoria del 07/07/1996 n. 95/173
- Richiesta di agibilità del 29/11/1996



8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona periferica extra urbana, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Abbiategrasso è un comune italiano di 32 809 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia, situato a circa 29 chilometri a sud-ovest dal centro del capoluogo.

8.3. Descrizione analitica dei beni

Appartamento in medio stato di manutenzione compatibile con l'epoca di costruzione, termo autonomo con caldaia in vano nel balcone ove è presente condizionatore raffreddato ad acqua, all'interno unità fan coils. Pavimenti in legno e ceramica. Serramenti in ordine.

Livello di manutenzione generale dello stabile: sufficiente, sono in corso e programmate manutenzioni straordinarie. Livello compatibile con l'epoca di costruzione.

Abitazione: superficie catastale mq. 81,00

Cantina: superficie catastale mq. 06,00

Superficie Commerciale complessiva: mq. 83,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione



dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto. Conservatoria dei RR.II. Ufficio Tecnico.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

OMI

 
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: ABBIETEGRASSO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2100	L	7,4	9,8	L
Abitazioni civili	Normale	1350	1600	L	5,7	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1350	L	4	5,1	L
Box	Normale	600	1000	L	2,9	5	L
Ville e Villini	Normale	1550	2000	L	4,2	6	L
Ville e Villini	Ottimo	2050	2400	L	6,1	8,5	L



Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Abbiategrasso

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Abbiategrasso. Il periodo di riferimento è Novembre 2025.



Vendita

1.901 €/m²da 1.086 €/m² a 5.585 €/m²

Affitto

12,33 €/m²da 7,08 €/m² a 22,30 €/m²

Comparabili di mercato

Reperiti comparabili di mercato attestati in una forbice di prezzi compresa tra i €/mq 1.802,00 e 2100,00 circa.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	VALORE totale
Abitazione e accessori	mq. 83,00	EURO 165.000,00

Valore quota di 1/1 arrotondato € 165.000,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, per allineamento vulture catastali:

€ 165.000,00 X 15%

€ 24.750,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:

Si vedano con attenzione note relative alla conformità edilizio urbanistica e catastale.

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: VALORE ARROTONDATO

QUOTA INTERO

€ 140.250,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 24/12/2025

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

