

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 291/2025

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. ANTONIO CODEGA

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare Via Corsica n. 12
Abbiategrosso (MI)**



FOTO ESTERNA – IMMOBILE DI RIFERIMENTO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Abitazione:

Abitazione di tipo economico, **Foglio 30, Particella 217, Subalterno 703**, Via Corsica n. 12, Cat. A/3, cl. 4 di 4 vani, P1/PS, Sup. Catastale totale mq 74, rendita catastale € 278,89.

Autorimessa:

Autorimessa, **Foglio 30, Particella 217, Subalterno 704**, Via Corsica n. 12, Cat. C/6, cl. 4, PT, Consistenza 16 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita catastale € 63,63.

Stato occupativo

Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava non occupato

Contratti di locazione in essere

NO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 80.000,00

LOTTO 001

(Appartamento/Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Abbiategrasso (MI), situato in una zona semi-centrale, in Via Corsica n. 12, porzione di fabbricato di civile abitazione, situato al piano primo e piano seminterrato.

L'immobile è costituito al piano primo da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, soggiorno/pranzo e camera. Vi si accede da scala esterna. Al piano seminterrato è collocata ampia cantina, un bagno ricavato all'interno del locale caldaia.

E' annessa alla proprietà un'autorimessa situata in corte comune al piano terra. Nello stato di fatto l'immobile risulta essere un locale adibito a magazzino in quanto la larghezza del passaggio carraio di accesso non consente il transito di un autoveicolo di medie dimensioni.

Il fabbricato si mostra in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre l'abitazione si mostra in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione, con accumulo di mobili.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

[REDACTED]

beni.

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Abbiategrasso (MI), come segue:

Intestato:

[REDACTED]

beni.

Abitazione:

Abitazione di tipo economico, **Foglio 30, Particella 217, Subalterno 703**, Via Corsica n. 12, Cat. A/3, cl. 4, di 4 vani, P1/PS, Sup. Catastale totale mq 74, rendita catastale € 278,89.

Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Autorimessa:

Autorimessa, **Foglio 30, Particella 217, Subalterno 704**, Via Corsica n. 12, Cat. C/6, cl. 4, PT, Consistenza 16 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita catastale € 63,63.

Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3. Coerenze

Dell'appartamento: a nord: enti comuni e area sovrastante l'appartamento sub. 702; ad est: proprietà al mappale 221; a sud: via Corsica; ad ovest: enti comuni.

Dell'Autorimessa: a nord: box sub.705; ad est: proprietà al mappale 219; a sud e ad ovest: cortile comune.

Locale Caldaia: a nord: enti comuni; ad est: tavernetta sub. 702; a sud: cantina sub. 702; ad ovest: enti comuni.

Accesso e scarico: dalla via Corsica attraverso enti comuni, con la comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) degli enti comuni della casa, identificati al foglio 30 - mappale 217 sub. 701, a norma dell'articolo 1117 Codice Civile.

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

Abbiategrasso è un comune italiano di 32.793 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia, situato a circa 29 chilometri a sud-ovest dal centro del capoluogo. Il territorio di Abbiategrasso è interamente compreso nel Parco lombardo della Valle del Ticino; l'abitato di Abbiategrasso sorge a cavallo del ciglio del dislivello formato dalla valle del Ticino e lungo la "linea dei fontanili", la quale divide l'alta Pianura Padana dalla bassa Pianura Padana, del Naviglio di Bereguardo, che si stacca dal Naviglio Grande presso Castelletto di Abbiategrasso.

Il territorio di Abbiategrasso è interamente compreso nel Parco lombardo della Valle del Ticino; l'abitato sorge a cavallo del ciglio del dislivello formato dalla valle del Ticino e lungo la "linea dei fontanili", la quale divide l'alta Pianura Padana dalla bassa Pianura Padana. Il territorio abbiatense giunge fino alle sponde del fiume Ticino ed è attraversato dai Navigli nell'area della frazione di Castelletto Mendosio da dove il Naviglio Grande si stacca a formare il Naviglio di Bereguardo.

Fascia/zona: semi-centrale.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, posta, bar, scuole.

Principali collegamenti pubblici:

Abbiategrasso è un nodo stradale posto all'incrocio delle strade statali 494 Vigevanese (che unisce Milano ed Alessandria) e 526 dell'Esticino (che collega Pavia e Magenta).

La stazione di Abbiategrasso è posta sulla linea Milano-Mortara. Il collegamento automobilistico fra Abbiategrasso a Milano (Romolo M2 o Bisceglie M1) è svolto dalla società STAV.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio: di 2 piani fuori terra e uno interrato.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco a civile.



Copertura: in legno lamellare a falde, pluviali e lattoneria in metallo colore marrone.

Accesso: da corte comune.

Scala interna: a rampa unica con gradini in cls.

Condizioni generali dello stabile: l'edificio si presenta in discrete condizioni.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Abbiategrasso (MI), situato in una zona semi-centrale, in Via Corsica n. 12, porzione di fabbricato di civile abitazione, situato al piano primo e piano seminterrato.

L'immobile è costituito al piano primo da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, soggiorno/pranzo e camera. Vi si accede da scala esterna. Al piano seminterrato è collocata ampia cantina, un bagno ricavato all'interno del locale caldaia.

E' annessa alla proprietà un'autorimessa situata in corte comune al piano terra. Nello stato di fatto l'immobile risulta essere un locale adibito a magazzino in quanto la larghezza del passaggio carraio di accesso non consente il transito di un autoveicolo di medie dimensioni.

Il fabbricato si mostra in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre l'abitazione si mostra in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione, con accumulo di mobili.

Abitazione

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad h. porta ed in cucina fino ad h. sotto-pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetro doppio, protezioni persiane in legno;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno tamburato dove presenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo e termosifoni in ghisa;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza abitazione: h. 3,00 m, altezza cantina h. 2,20 m;
- altezza autorimessa: h. 2,10 m;
- autorimessa: pavimenti in cls, pareti in mattoni pieni, porta basculante in ferro.

Il fabbricato si mostra in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre l'abitazione si mostra in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione, con accumulo di mobili.

2.4. Certificazioni energetiche

Redatta, ma perentoria in data 03.11.2020 (rif. Atto di compravendita).

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non redatte.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 27.02.2026 l'immobile era disabitato.

Esistenza contratti di locazione

NO

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari e precedenti



razione dei beni degli immobili siti nel comune di Abbiategrasso (MI).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note: Nessuna

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

- **Iscrizioni**

5.3. Ipoteca Volontaria:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Colli Giam-

5.4. Domanda Giudiziale:

Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Pavia del 25 lu-

5.5. PIGNORAMENTO:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Pavia del 19

5.6. Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria:

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo



5.7. PIGNORAMENTO:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Pavia del 15 luglio 2025



Altre trascrizioni

Nessuna

5.8. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è gestito in condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.

Successivamente sono state eseguite opere in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Abbiategrasso in data 23 aprile 1982 Protocollo n. 18902/81 - Pratica n. 543/81.

Sono state eseguite opere in assenza e/o in difformità della licenza e/o concessione edilizia, per cui sono state presentate al Comune di Abbiategrasso domande di sanatoria in data 22 gennaio 1986 e in data 26 marzo 1987, in dipendenza delle quali sono state rilasciate dal Comune medesimo concessioni edilizie in sanatoria n. 86/10013 in data 16 dicembre 1996 Protocollo n. 86/1338 e n. 87/10021 in data 28 agosto 1996 Protocollo n. 87/5376.

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava parzialmente non conforme.

Si rileva al piano interrato una diversa distribuzione degli spazi interni e modo d'uso, nonché l'appropriazione di un'ulteriore spazio facente parte della cantina dell'abitazione del piano terra, realizzazione di un bagno e nuova linea del gas.

Si precisa inoltre che l'autorimessa è stata unita a quella attigua, pertanto bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi, mentre la finestra murata, prospetto lato strada, può essere sanata.

Pertanto bisognerà, presentare una pratica edilizia in comune di Abbiategrasso (PV), per ripristino stato dei luoghi dove occorre - CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017.

Costi stimati: **La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00 oltre accessori di legge.**

7.2. Conformità catastale

Dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale si evincono le difformità, come nel punto precedente.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione	mq.	65,00	1,00	65,00
Cantine	mq.	12,00	0,25	3,00
Autorimessa	mq.	20,00	0,35	7,00
		97,00		75,00
		mq. lordi		mq. commerciali

Sup. omogeneizzata arr. mq 75,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o

in aumento.



9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 – Zona Semi-Centrale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

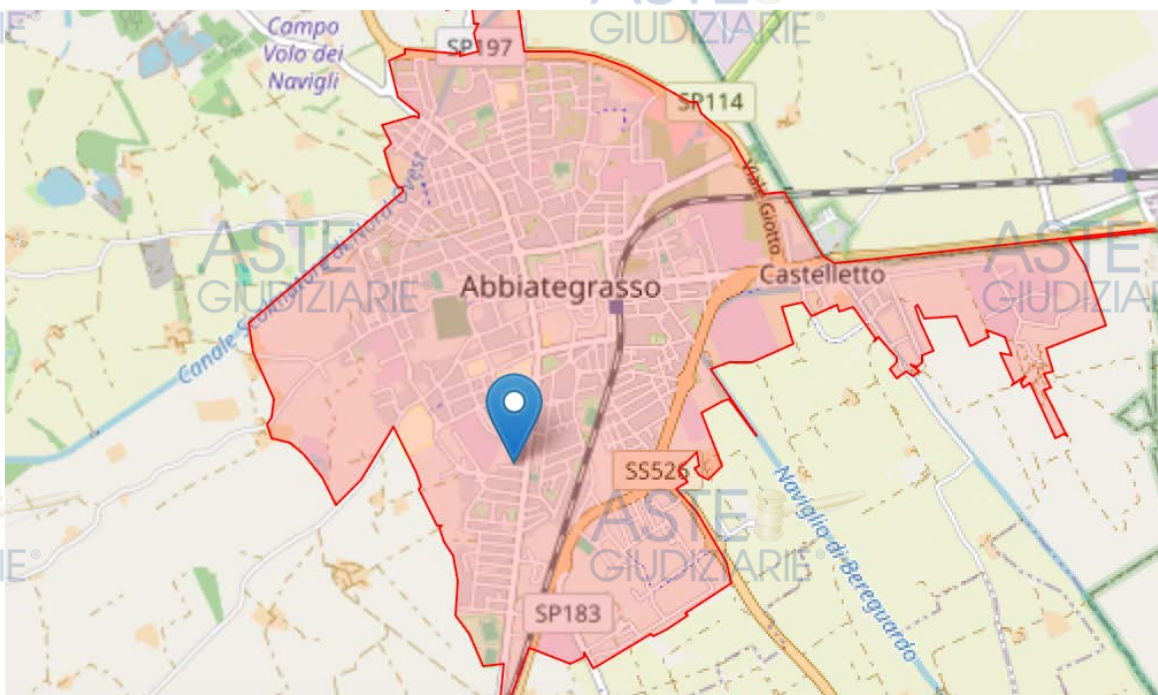
Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.650 (Euro/mq)



BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2026

Valore di compravendita prezzo min. 1.132 / prezzo max. 1.974 (Euro/mq)



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento/Box	A/3-C/6	75,00	€ 1.300,00	€ 97.500,00
				€ 97.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 001

€ 97.500,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 14.625,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

€ 3.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni:

€ 79.875,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

PREZZO A BASE D'ASTA ARR. A

€ 80.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 17.03.2026

L'Esperto Nominato

Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - 6.1 - 6.2 - Pratiche Comune;
- 7 - Estratto di mappa.