

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 355/2024
"*****"
contro
"*****"

RINVIATA AL 20/05/2025 ore 10:10

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Trattasi di appartamento posto al primo piano dell'edificio condominiale denominato "I fiori di Zelo" ubicato in comune di Vermezzo con Zelo (MI) con accesso pedonale dalla via Papa Karol Wojtyla n. 2, con annesse autorimesse al piano interrato il cui accesso è consentito dalla via Galileo Galilei (si segnala che catastalmente viene riportato erroneamente l'indirizzo di via Carducci n.32).

I beni vengono ad oggi così di seguito identificati:

• Abitazione

Appartamento posto al primo piano dell'edificio "C" composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno, tre bagni, un ampio ripostiglio e tre balconi tutti con affaccio su spazi interni.

Catastalmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 02):

N.C.E.U. Comune di Vermezzo con Zelo (MI) sezione Zelo Surrigone:

Foglio 3 mappale 500 sub. 709, via Papa Karol Wojtyla n. 2, edificio C piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 561,65;

Coerenze abitazione desunte dall'elaborato planimetrico (vedi allegato 03):

Nord: unità immobiliare di cui al sub. 708 e vano scala comune (sub. 701);

Est: vano scala comune (sub. 701) e unità immobiliare di cui al sub. 710;

Sud: unità immobiliare di cui al sub. 704 (piano terra);

Ovest: unità immobiliari di cui al sub. 703 e 704 (entrambe a piano terra).

• Autorimessa 1

Autorimessa posta al piano interrato del complesso condominiale; l'accesso avviene dalla via Galileo Galilei.

Catastalmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 04):

N.C.E.U. Comune di Vermezzo con Zelo (MI) sezione Zelo Surrigone:

Foglio 3 mappale 500 sub. 718, via Carducci n. 32, Piano S1, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 25, rendita catastale € 50,35;

Coerenze autorimessa 1 desunte dall'elaborato planimetrico (vedi allegato 03):

Nord: enti comuni di cui al sub. 1;

Est: autorimessa di cui al sub. 719;

Sud: autorimessa di cui al sub. 81;

Ovest: enti comuni di cui al sub. 1.

- **Autorimessa 2**

Autorimessa posta al piano interrato del complesso condominiale; l'accesso avviene dalla via Galileo Galilei.

Catastalmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 05):

N.C.E.U. Comune di Vermezzo con Zelo (MI) sezione Zelo Surrigone:

Foglio 3 mappale 500 sub. 719, via Carducci n. 32, Piano S1, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 14, rendita catastale € 28,20;

Coerenze autorimessa 1 desunte dall'elaborato planimetrico (vedi allegato 03):

Nord: enti comuni di cui al sub. 1;

Est: autorimessa di cui al sub. 720;

Sud: autorimessa di cui al sub. 80;

Ovest: autorimessa di cui al sub. 718.

Alle unità immobiliari oggetto di esecuzione competono le rispettive quote di comproprietà millesimali sugli enti comuni condominiali pari a millesimi 12,86 per l'appartamento, millesimi 1,315 per il box grande e millesimi 0,705 per il secondo box.

I dati catastali attuali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento trascritto a Pavia in data 02/10/2024 al Reg. Gen. n. 17.528 Reg. Part. n. 12.420 (vedi allegato 06).

Ubicazione immobile:



2. DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di appartamento composto da quattro vani oltre servizi e tre balconi adibito a civile abitazione posto al primo piano della palazzina "C" con annesse autorimesse al piano interrato, facente parte del complesso condominiale denominato "I Fiori di Zelo" sito in Vermezzo con Zelo con accesso pedonale dalla via Papa Karol Wojtyla e accesso carraio dalla via Galileo Galilei.

L'edificio, ultimato nell'anno 2010, presenta finiture di buona qualità, con serramenti esterni in PVC dotati di vetro camera, zanzariere e tapparelle anch'esse in PVC; le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in ceramica; i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica di buona qualità. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate.

Il comune di Vermezzo con Zelo è collegato con le città di Milano, Abbiategrasso e Vigevano attraverso rete di autolinee extraurbane. Il Comune di Vermezzo con Zelo è dotato di tutti i servizi principali quali farmacie, uffici postali, supermercati, ecc.

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato è prettamente residenziale.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica di cui all'allegato 07.



3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Descrizione analitica dell'appartamento

Trattasi di appartamento posto al primo piano della palazzina "C" facente parte del complesso condominiale denominato "I fiori di Zelo" ubicato in comune di Vermezzo con Zelo (MI) via Papa Karol Wojtyła civico n. 2. Si precisa che il condominio è dotato di ascensore. L'altezza interna utile dell'abitazione è pari a m. 2,70.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegni, tre bagni, tre balconi con affaccio su spazi interni.

LOCALE	SUP. NETTA (mq)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Soggiorno	21,93	1,20	26,32	Sud	Buone
Cucina	11,76	1,20	14,11	Sud	Buone
Disimpegno	2,10	1,20	2,55	-	Buone
Camera 1	13,34	1,20	16,00	Ovest	Buone
Bagno 1	7,38	1,20	8,85	Ovest	Buone
Camera 2	12,60	1,20	15,12	Ovest	Buone
Bagno 2	3,57	1,20	4,28	-	Buone
Camera 3	14,56	1,20	17,47	Ovest	Buone
Bagno 3	5,76	1,20	6,91	Ovest	Buone
Disimpegni	7,44	1,20	8,93	-	Buone
Balcone 1	15,40	0,50	7,70	Ovest	Buone

Balcone 2	10,58	0,50	2,29	Ovest e sud	Buone
Balcone 3	6,00	0,50	3,00	Sud	Buone
TOTALE			134,53		

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Fondazioni: non visibili, probabilmente fondazioni continue in calcestruzzo.

Strutture portanti verticali e orizzontali: struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio; solai probabilmente composti da travetti prefabbricati e laterizio.

Tetto: Struttura in laterizio, manto di copertura in tegole di cemento e canali di gronda in rame.

Caratteristiche dell'appartamento:

Muri: muratura parte in laterizio e parte in cartongesso, pareti e soffitti rivestiti con intonaco e tinteggiato. Stato di manutenzione buono.

Pavimenti: in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione buono.

Pareti interne e soffitti: le pareti interne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica (bagni e cucina). Stato di manutenzione buono.

Serramenti esterni: i serramenti esterni sono in PVC dotati di vetro camera, con zanzariere e tapparelle anch'esse in PVC. I davanzali delle finestre sono in marmo. Stato di manutenzione buono.

Serramenti interni: la porte interne sono in legno del tipo tamburato; la porta di accesso è del tipo semi-blindato. Stato di manutenzione buono ad eccezione di alcuni serramenti interni danneggiati per la presenza di animali domestici.

Caratteristiche degli impianti:

Impianto elettrico: Impianto con cavi elettrici sotto traccia, cassette di derivazione in materiale plastico e frutti di tipo standard. L'impianto risultava funzionante alla data del sopralluogo; lo stesso appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato con tubi in polipropilene, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento centralizzato del tipo a pavimento; lo stesso appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione. Presente impianto di climatizzazione estiva.

Descrizione analitica delle autorimesse:

Trattasi di autorimesse contigue poste al piano interrato e facente parte del complesso condominiale denominato "I fiori di Zelo" con accesso carraio da via Galileo Galilei. L'altezza interna utile delle autorimesse è pari a circa m. 2,40.

LOCALE	SUP. NETTA (mq)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Autorimessa 1	13,52	1,20	16,22	-	Buone
Autorimessa 2	24,97	1,20	29,96	-	Buone
TOTALE			46,18		

Firmato Da: MUZIO GIANFELICE Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e9778a6d24b714a521b570f069ab425

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Fondazioni: non visibili, probabilmente fondazioni continue in calcestruzzo.

Strutture portanti verticali e orizzontali: struttura in muratura perimetrale portante; solaio probabilmente composti da travetti prefabbricati e laterizio.

Tetto: Struttura in laterizio, manto di copertura in tegole di cemento e canali di gronda in rame.

Caratteristiche dell'autorimessa:

Muri: muratura in blocchetti di cemento. Stato di manutenzione buono.

Serramenti esterni: le porte di accesso sono in metallo con apertura basculante; stato di manutenzione: buono.

Pavimenti: In cemento. Stato di manutenzione buono.

4. STATO DI POSSESSO

I beni esecutati risultano così intestati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vermezzo con Zelo (MI) sezione Zelo Surrigone:

***** nata a ***** il **/**/****, C.F. *** ** * **** *, proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni ed il marito ***** nato a ***** (**) il **/**/**** C.F. *** ** * **** * proprietario per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni (vedi visure catastali di cui agli allegati 02, 04 e 05).

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dagli esecutati e pertanto non sono state effettuate ricerche circa l'esistenza di eventuali contratto di affitto in essere.

5. VINCOLI GIURIDICI ED ONERI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **Nessuna**

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

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Dalle ispezioni effettuate (vedi allegati 08, 09, 10, 11 e 12) sono emerse le seguenti formalità:

Iscrizioni :

Conservatoria di Pavia, annotazione del 01/09/2010 Reg. Part. 2719 Reg. Gen. 16816: annotazione a iscrizione con frazionamento in quote della precedente Iscrizione di cui al Reg. Part. n. 7427 Reg. Gen. 30563 del 01/12/2005, come da atto notarile stipulato del Notaio De Martinis Paolo in Settimo Milanese (MI) in data 22/06/2010 repertorio n. 90358/16220 con la quale la precedente ipoteca iscritta dal costruttore - Soc. ***** - veniva frazionata in più lotti e quello comprendente i beni pignorati risultano essere identificati con l'unità negoziale n. 7 (vedi allegato 13).

Nell'atto di acquisto gli esecutati si accollavano tale parte di ipoteca.

Conservatoria di Pavia, iscrizione del 23/07/2018 Reg. Part. 2427 Reg. Gen. 13234: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Pubblico ufficiale: Giudice di Pace di Abbiategrasso rep. 391 del 28/05/2018 a favore del Condominio I Fiori di Zelo che colpisce esclusivamente l'immobile di cui al sub. 709 di proprietà degli esecutati (vedi allegato 14).

Conservatoria di Pavia, iscrizione del 12/09/2018 Reg. Part. 2887 Reg. Gen. 15632: Ipoteca amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione rep. 12804/6818 a favore dell’Agenzia delle Entrate - Riscossione che colpisce esclusivamente la quota ad $\frac{1}{2}$ afferente al Sig. ***** e gli immobili di cui al sub. 709 e 718 (vedi allegato 15).

Trascrizioni:

Conservatoria di Pavia: nota del 02/10/2024 Reg. Part. 12420 Reg. Gen. 17528 Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 6124 del 31/08/2024 a favore della AMCO – Asset Management Company S.p.A. che colpisce gli tutti gli immobili in Vermezzo con Zelo (MI) di proprietà degli esecutati (vedi allegato 06).

L'intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato edificato in forza delle denunce di inizi attività presentate all’ora comune di Zelo Surrigone in data 16 ottobre 2007 protocollo n. 2094, in data 28 gennaio 2008 protocollo n. 284, in data 16 luglio 2008 protocollo n. 1708, in data 26 novembre 2008 protocollo n. 2687 e in data 12 novembre 2009 protocollo n. 2557.

In fase di sopralluogo è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie catastali allegata alla denuncia di ultimazione di fabbricato urbano n. MI0267521 del 12/04/2010 per quanto concerne l’abitazione e alla denuncia di ultimazione di fabbricato urbano n. MI0279496 del 15/04/2010 per quanto riguarda le autorimesse (vedi allegato 16 planimetria abitazione di cui al sub. 709, allegato 17 autorimessa di cui al sub. 718 e allegato 18 autorimessa di cui al sub. 719).

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa € 3.200,00 annue.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

Importo spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente stima: nessuna (vedi allegato 19).

Acquisizione regolamento condominiale: si veda allegato 20.

Eventuali cause in corso: dalle ispezioni effettuate non sono emerse cause in corso.

Attuale proprietari:

Gli attuale proprietari risultano essere la Sig.ra ***** nata a ***** - il **/**/****, C.F. *** ** ***** per la quota di $\frac{1}{2}$ e il Sig. ***** nato a ***** (**) il **/**/****, C.F. *** ** ***** per la quota di $\frac{1}{2}$, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Precedenti proprietari nel ventennio:

Dal 01/10/2010 ad oggi i Sigg.ri ***** nata a ***** il **/**/**** per la quota di $\frac{1}{2}$ ed il Sig. ***** nato a ***** (**) il **/**/**** per la quota di $\frac{1}{2}$ (coniugi in regime di comunione legale dei beni) come da atto di compravendita a rogito Notaio De Martinis Paolo repertorio 91593/16790 del 01/10/2010, trascritto a Pavia il

29/10/2010 al Registro Particolare n. 11886 e Registro Generale n. 20139, registrato a Milano 6 il 25/10/2010 al n. 7892 serie 1T (vedi allegato 21).

Si ritiene opportuno precisare che il territorio comunale di Zelo Surrigone in data 08/02/2019 a seguito della Legge Regionale n. 1 del 04/02/2019 è stato trasferito ed accorpato al comune di Vermezzo con Zelo creando la sezione B – Zelo Surrigone.

Dal 23/11/2005 al 01/10/2010 la Soc. "*****" con sede in ***** (**) via ***** n. *** C.F. ***** che acquistò i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare (comune di Zelo Surrigone foglio 3 mappale 463 di h. 1 are 17 e centiare 60), come da atto di compravendita a rogito Notaio De Martinis Paolo repertorio 65287/5856 registrato a Milano 6 il 30/11/2005 al n. 17552 serie 1T, trascritto a Pavia il 01/12/2005 al Registro Particolare n. 14762 e Registro Generale n. 30562 (vedi allegati 22, 23, 24, 25,26 e 27).

Dal 20/12/1985 al 23/11/2005 ***** ***** ***** con sede in ***** che acquistò i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare in forza del Decreto del Ministero dell'Interno in data 20/12/1985, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 4 del 07/01/1986 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Pavia in data 20/03/1989 al n. Registro Particolare n. 2391 e Registro Generale n. 3146 (vedi allegato 21).

Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Si rimanda al precedente capitolo n. 5 Vincoli giuridici ed oneri a carico dell'acquirente.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

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

Premessa

Il comune di Vermezzo con Zelo, il cui territorio ha una superficie di circa 10 Kmq. è stato istituito l'8 febbraio 2019 tramite la fusione dei comuni di Vermezzo e di Zelo Surrigone. E' collegata con Milano e Abbiategrasso tramite autolinee extraurbane. Il comune di Vermezzo con Zelo è posto nelle immediate vicinanze della ex Strada Statale n. 494 vigevanese. Il casello autostradale più vicino risulta quello di Binasco che permette l'accesso all'autostrada A/7Milano-Genova. A pochi chilometri, tramite la Strada Statale n. 494 Vigevanese, si ha accesso alla tangenziale di Milano.

A seguito della fusione di cui sopra il Comune di Vermezzo con Zelo della Battaglia ha una popolazione di circa 6.000 abitanti (dati Istat 2024). Il centro abitato più importante nelle vicinanze è la città di Abbiategrasso che dista circa 7 km.

Criterio di stima

Sintetica comparata prendendo in considerazione la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche, le finiture, lo stato d'uso, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza in zona dei servizi primari e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzie immobiliari, Osservatori Immobiliari e Agenzia del Territorio tramite Banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato 28).

LOTTO UNICO:

Abitazione con annesse autorimesse così catastalmente censite:

• **Abitazione**

N.C.E.U. Comune di Vermezzo con Zelo (MI) sezione Zelo Surrigone:

Foglio 3 mappale 500 sub. 709, via Papa Karol Wojtyla n. 2, edificio C piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 561,65;

• **Autorimessa 1**

Autorimessa posta al piano interrato del complesso condominiale; l'accesso avviene

N.C.E.U. Comune di Vermezzo con Zelo (MI) sezione Zelo Surrigone:

Foglio 3 mappale 500 sub. 718, via Carducci n. 32, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 25, rendita catastale € 50,35;

• **Autorimessa 2**

N.C.E.U. Comune di Vermezzo con Zelo (MI) sezione Zelo Surrigone:

Foglio 3 mappale 500 sub. 719, via Carducci n. 32, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 14, rendita catastale € 28,20;

Valutazione analitica degli immobili:

IMMOBILE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
Abitazione	134,53	2.000,00	269.060,00
Autorimesse	46,18	850,00	39.253,00
TOTALE			308.313,00

- Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti ed incentivo all'acquisto all'asta: 15%

€ 46.246,95

- Costi per ripristino serramenti interni:

€ 2.000,00

Restano

€ 260.066,05

VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA

€ 260.000,00

Quanto sopra si riferisce ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Voghera lì 18/04/2025

Il Consulente d'Ufficio
Geom. Gianfelice Muzio



Firmato Da: MUZIO GIANFELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e9778a6d24b714a521b570f069eb425

Allegati:

- 01) Copia presente relazione formato privacy;
- 02) Visura catastale attuale abitazione;
- 03) Elaborato planimetrico;
- 04) Visura catastale attuale box di cui al sub. 718;
- 05) Visura catastale attuale box di cui al sub. 719;
- 06) Nota trascrizione pignoramento;
- 07) Documentazione fotografica;
- 08) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo eseguita;
- 09) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo eseguito;
- 10) Ispezioni Agenzia delle Entrate immobile Fg. 3 mapp. 500 sub. 709;
- 11) Ispezioni Agenzia delle Entrate immobile Fg. 3 mapp. 500 sub. 718;
- 12) Ispezioni Agenzia delle Entrate immobile Fg. 3 mapp. 500 sub. 719;
- 13) Annotazione R.G. 16816-2010 frazionamento mutuo dei cui alla precedente iscrizione R.P. 7427 del 01/12/2005;
- 14) Nota iscrizione R.G. 13234-2018 decreto ingiuntivo;
- 15) Nota iscrizione R.G. 15632-2018 ipoteca Agenzia delle Entrate;
- 16) Planimetria catastale abitazione di cui al sub. 709;
- 17) Planimetria catastale box di cui al sub. 718;
- 18) Planimetria catastale box di cui al sub. 719;
- 19) Comunicazione amministratore condominiale;
- 20) Regolamento condominiale;
- 21) Atto notarile di provenienza rogito Notaio De Martinis Paolo repertorio 91593/16790 del 01/10/2010;
- 22) Visura catastale storica catasto terreni Fg. 3 mappale 463 Zelo Surrigone;
- 23) Visura catastale storica catasto terreni Fg. 3 mappale 500 Zelo Surrigone;
- 24) Visura catastale storica catasto terreni Fg. 3 mappale 500 Vermezzo con Zelo;
- 25) Visura catastale storica catasto urbano abitazione Fg. 3 mappale 500 sub. 709;
- 26) Visura catastale storica catasto urbano autorimessa Fg. 3 mappale 500 sub. 718;
- 27) Visura catastale storica catasto urbano autorimessa Fg. 3 mappale 500 sub. 719;
- 28) Estratto banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 29) Estratto di mappa.