

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 367/2025 R.G.E.

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Francesca CLARIS APPIANI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN ABBIEATEGRASSO (MI)Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 367/2025 promossa da
pignoramento del 04/09/2025 Repertorio 6544/2025 contro

con atto di

Compendio Immobiliare Unico costituito da un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale posto in Via Canonica al civico 16 nel territorio comunale di Abbiategrasso.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Abbategrasso**

Catasto Fabbricati

Foglio 23 mapp.le 21 sub. 2 Cat. A/03 cl. 3 vani 5 RC€ 296,96

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

xxx

xxx

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 21 subalterno 2 del foglio 23 di C.F. secondo mappa di CT

A nord affaccio su area condominiale comune (giardino); ad est confine con altro subalterno proprietà di terzi; a sud confine con altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala condominiale; ad ovest confine con altra unità immobiliare proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in abitata dal debitore e dalla sua famiglia.

La provenienza della proprietà a xxx ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio xxx Gianni nel xx:

con atto di Compravendita del Notaio xxx Gianni in data 26/07/xx repertorio xxx/xxx di raccolta, registrato a Abbiategrasso in data 31/07/xxx al n. xxx serie xx e trascritto a Pavia in data 01/08/xxx R.G.n. xxx R.P.n. xxx.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Pavia:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNA

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*: NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico*: NESSUNO
 - *Altre limitazioni d'uso*: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di xxx

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di
con Atto dell'Ufficiale
Giudiziario del Tribunale di Pavia del 04/09/xx Rep. xx iscritto con Nota N. xx del 13/10/xx
R.G.n. xx R.P.n. xx.

A carico di

xxx (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Abbiategrasso

Foglio 23 mappale 21 subalterno 2 A/03 vani 5 Via luigi Canonica 16

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di
con Atto Notaio xx Gianni del 26/07/xx Rep. xx/xx di
raccolta iscritta con Nota n. xx del 01/08/xx R.G.n. xx R.P.n. xx per un Capitale di € 130.000,00
tasso di interesse del 4,52%, per complessivi € 260.000,00 della durata di anni 30

A carico di

xxx (soggetto esecutato)

xxx

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Abbiategrasso

Foglio 23 mappale 21 subalterno 2 A/03 vani 5 Via luigi Canonica 16

3.2.1B A carico di xxx

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di
con Atto Notaio xx Gianni del 26/07/xx Rep. xx/xx di
raccolta iscritta con Nota n. xx del 01/08/xx R.G.n. xx R.P.n. xx per un Capitale di € 130.000,00
tasso di interesse del 4,52%, per complessivi € 260.000,00 della durata di anni 30

A carico di

xxx (soggetto esecutato)

xxx

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Abbiategrasso

Foglio 23 mappale 21 subalterno 2 A/03 vani 5 Via luigi Canonica 16

3.2.1A A carico del subalterno 2 mappale 21 del Foglio 23**TRASCRIZIONI**

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

con Atto dell'Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Pavia del 04/09/xx Rep. xx iscritto con Nota N. xx del 13/10/xx
R.G.n. xx R.P.n. xx.

A carico di

xxx (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Abbiategrasso

Foglio 23 mappale 21 subalterno 2 A/03 vani 5 Via luigi Canonica 16

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

con Atto Notaio xx Gianni del 26/07/xx Rep. xx/xx di

raccolta iscritta con Nota n. xx del 01/08/xx R.G.n. xx R.P.n. xx per un Capitale di € 130.000,00
tasso di interesse del 4,52%, per complessivi € 260.000,00 della durata di anni 30

A carico di

xxx (soggetto esecutato)

xxx

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Abbiategrasso

Foglio 23 mappale 21 subalterno 2 A/03 vani 5 Via luigi Canonica 16

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:**3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:****Immobili Comune di Abbiategrasso****Foglio 23 Mappale 21 subalterno 2**

La richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso avviene tramite portale specifico chiamato "InPratica"; nel sito è possibile accedere ai registri storici dell'archivio dove vengono indicate tutte le pratiche edilizie presentate dal 1950 ad oggi. In tale archivio non compare nessuna pratica edilizia intestata all'originario proprietario I.A.C.P. Milano.

Pertanto ho proceduto a chiamare l'ufficio tecnico del Comune di Abbiategrasso esponendo la problematica riscontrata nella ricerca. In data 05/03/2026 ho inviato una pec a richiesta di informazioni per verificare la pratica edilizia presentata, di cui ad oggi non ho ancora ricevuto nessuna risposta.

Sulla base della scheda catastale di primo impianto datata 26 agosto 1958, viene riportata la disposizione dell'appartamento; in sede di sopralluogo effettuato in data 25/02/2026, ho potuto constatare quanto segue:

L'unità immobiliare risponde alla scheda catastale di primo impianto ad eccezione della parete e porta che dividono l'ingresso dal disimpegno.

La difformità presente non è dato sapere se negli elaborati grafici presentati presso l'Ufficio Tecnico del Comune all'epoca riportano la divisione dei due locali.

Non potendo avere accesso alla pratica edilizia presentata, in quanto non disponibile sul portale, e valutando la disposizione interna dei locali che corrisponde alla scheda catastale del 1958 ad eccezione della parete, al fine di allineare lo stato dei luoghi si dovrà presentare una CILA in sanatoria relativamente alla divisione dell'ingresso con il disimpegno, con un costo approssimativo che va da € 516,00 ad € 1.032,00 per la sanzione e di €. 1.537,20 per le prestazioni professionali comprensive di oneri aggiunti che andranno ad incidere sul valore finale di perizia, per un totale di **€ 2.569,20.**

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "TESSUTO RESIDENZIALE MULTIFUNZIONALE" – art. 63 delle NTA.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Abbiategrasso

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 21 sub. 2 del foglio 23** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 26/18/1958 con scheda N. 143418 e risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezioni di alcuni spessori e setti non correttamente indicati nella planimetria catastale e la mancata indicazione del tramezzo e della porta che divide l'ingresso dal disimpegno.
- Al fine della conformità urbanistica è necessario procedere all'aggiornamento catastale dopo aver presentato l'eventuale sanatoria edilizia.
- I costi per l'aggiornamento della scheda catastale sono approssimativamente quantificabili in € 800,00 oltre ad € 70,00 oltre a oneri aggiunti per un totale di **€ 1.094,80** che andranno ad incidere sul valore finale di vendita.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di xxx per la quota di ½ xxx per la quota di ½

Atto di Compravendita Notaio xxx Gianni nel xx da:

xxx proprietario per la quota di 1/3;
xxx proprietaria per la quota di 1/3;
xxx proprietaria per la quota di 1/3;
con atto di Compravendita del Notaio xx Gianni in data 26/07/xx repertorio xxx/xxx di raccolta registrato a Abbiategrasso in data 31/07/xx al n. xx serie xx e trascritto a Pavia in data 01/08/xx R.G.n. xx R.P.n. xx.

2. PROVENIENZA di xxx ciascuno per la propria quota di spettanza e insieme per l'intera quota:

Denuncia di successione in morte di xxx nel 2004:

Dichiarazione di Successione in morte di xxx apertasi il 18/08/xx registrata all'Ufficio del Registro di Abbiategrasso il 17/11/xx al n. xx Vol. xx e trascritta a Pavia in data 11/08/xx R.G.n. xx R.P.n. xx

3. PROVENIENZA di xxx ciascuno per la propria quota di spettanza e tutti assieme per l'intera quota:

Denuncia di successione in morte di xxx nel 1981:

Dichiarazione di Successione in morte di xxx apertasi il 22/06/xxx registrata all'Ufficio del Registro di Abbiategrasso il 24/11/xx al n. xx Vol. xx e trascritta a Pavia in data 09/11/xx R.G.n. xx R.P.n. xx

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Accettazione tacita di Eredità in morte di xxx con atto del Notaio xx Gianni del 26/07/xx repertorio xx/xx trascritta a Pavia in data 01/08/xx R.G.n. xx R.P.n. xx

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Luigi Canonica al civico 16 nel territorio comunale di Abbiategrasso.

L'unità pignorata fa parte di un edificio a tipologia condominiale denominato condominio "Canonica" composto da 4 piani fuori terra ed un piano interrato adibito a cantine e locali al servizio del condominio.

Lo stabile costruito alla fine degli anni 50 del secolo scorso si compone da quattro piani fuori terra con annesso piano sottostrada con le cantine ed i locali di servizio del condominio.

La struttura edilizia dello stabile è in pilastri di cemento con muratura perimetrale in mattoni e solai in laterocemento. Tetto in cemento con manto di copertura in lastre di fibrocemento e lattoneria in lamiera preverniciata, si notano alcune perdite dei canali di gronda con rappezzi fatti a seguito di intervento come si notano sull'esterno della gronda.

Le parti comuni si presentano in discreto stato di conservazione e con materiali e finiture coeve dell'epoca di costruzione:

Ingresso condominiale con pavimentazione in graniglia e rivestimento in perline sui muri fino ad una altezza di ml. 1.60, porta di ingresso in alluminio anodizzato e vetro e scala di accesso ai piani in graniglia.

Il vano scala risulta finito ad intonaco con tinteggiatura delle pareti in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso ai locali di servizio posti al piano primo sottostrada avviene da vano scala tramite il corridoio condominiale di servizio alle cantine, con pavimentazione in battuto di cemento, tinteggiatura sulle pareti e porta di accesso in legno.

Scala di accesso all'ingresso condominiale in serizzo.

Non è presente ascensore di servizio ai piani.

Cortile e area condominiale di ingresso suddivisa in parte con pavimentazione in autobloccanti, e marciapiedi in cemento, zone a giardino e ad aiuole e ingresso carraio in ghiaietto.

Esternamente l'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione ad eccezione di alcune parti in cui si denotano alcuni interventi fatti sulla gronda dell'edificio e l'eventuale intervento di ripristino dell'intonaco nei balconi sporgenti sul cortile.

Il vano cantina è accessibile sia dallo stabile che da un corsello pedonale posto all'esterno nel cortile condominiale.

Accesso allo stabile tramite cancello pedonale e carraio direttamente dalla Via Canonica, attraverso il cortile condominiale fino all'ingresso principale.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato dello stabile, e vi si accede dal pianerottolo condominiale direttamente nell'ingresso da cui si accede al vano cucina, al soggiorno, al disimpegno della zona notte suddivisa in due camere con bagno. Il soggiorno è servito da balcone che si affaccia sul cortile condominiale verso la via Canonica.

L'unità immobiliare risulta in discrete condizioni di conservazione con finiture rinnovate successivamente alla costruzione dell'edificio.

Nell'atto di Provenienza del Notaio Scaglioni Gianni, nella descrizione del bene, viene indicato il vano cantina posto al piano interrato.

Di questo vano cantina oltre a non essere riportato nella scheda catastale, non è stato possibile accedervi in quanto il giorno del sopralluogo era presente un agente immobiliare che si è reso disponibile ad aprire.

Inoltre l'agente immobiliare mi ha edotta che è in essere una proposta di saldo e stralcio per l'acquisizione dell'immobile che si allega in copia nel fascicolo allegati.

L'unità immobiliare vanta le quote di comproprietà sulle parti comuni, ma le stesse non sono state specificate sull'atto di provenienza.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Abbiategrasso Catasto Fabbricati

Fg 23 mapp.le 21 sub. 2 Cat. A/03 cl. 3 vani 5,0 RC€. 296,96

Unità immobiliare adibita ad abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, bagno e due camere da letto; il soggiorno è servito da balcone.

Internamente l'unità immobiliare si trova in discreto stato di manutenzione, con finiture più recenti rispetto all'epoca di costruzione dello stabile.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; il bagno e l'attuale zona cucina presentano rivestimenti in piastrelle. Zoccolino in legno.

Il bagno è completo con vaso dotato di cassetta incassata, bidet, lavello e doccia; attacco e scarico lavatrice;

Le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate con pitturazioni al quarzo;

I serramenti sono in legno con vetro singolo dotati di tapparelle sull'esterno;

Le porte interne sono in legno a pannello cieco datate e in mediocri condizioni di manutenzione;

Balcone dotato di ringhiera in ferro e muretto in cemento con pavimentazione in grès da esterno dell'epoca della costruzione dell'immobile.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento centralizzato con apparecchi riscaldanti in ghisa nei vani; sono presenti valvole termostatiche con contabilizzatore su ogni calorifero, l'impianto non è verificato e non è supportato da certificazione;

Impianto elettrico sottotraccia impianto non verificato e non supportato da certificazione;

Impianto gas di alimentazione del piano cucina, conformità non verificata;

Impianto telefonico conformità non verificata;

Impianto tv con antenna centralizzata sul tetto conformità non verificata;

Impianto centralizzato di acqua potabile;

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,70

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Ingresso	Mq 3,52	1,00	Mq 3,52	Centrale	Discrete
Cucina	Mq 6,16	1,00	Mq 6,16	Nord-Est	Discrete
Soggiorno	Mq 18,72	1,00	Mq 18,72	Nord_Est	Discrete
Balcone	Mq 3,82	0,30	Mq 1,15	Est	Discrete
Disimpegno	Mq 5,96	1,00	Mq 5,96	centrale	Discrete
Bagno	Mq 5,70	1,00	Mq 5,70	Est	Discrete
Camera	Mq 10,76	1,00	Mq 10,76	Est	Discrete
Camera	Mq 17,35	1,00	Mq 17,35	Est	Discrete
			Mq 69,32		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 69,32

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Abbiategrasso va da un minimo di €. 1.100,00/mq ad un massimo di €. 1.350,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, considerando la mancanza di ascensore di servizio ai piani e comparandolo con il prezzo di mercato della zona possiamo stimare un valore ragguagliato al metro quadrato pari ad €. 1.350,00/mq sulla base della valutazione del borsino immobiliare.

Valore fabbricato d'abitazione

$$\text{mq } 69,32 \times \text{€ } 1.350,00 = \text{€ } 93.582,00$$

Valore di vendita

Decurtato di €. 2.569,20 per sanatoria edilizia.

Decurtato di €. 1.094,80 per aggiornamento catastale post sanatoria

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 76.430,30 Arrotondato ad **€. 76.000,00**

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 76.000,00

(diconsi euro settantaseimila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona centrale. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento, lo stato generale dell'edificio condominiale che

risulta in buone condizioni di manutenzione, la zona centrale del paese in cui è insito l'edificio ed il contesto limitrofo al condominio.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 76.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico costituito da un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale posto in Via Canonica al civico 16 nel territorio comunale di Abbiategrasso.

Comune di Abbiategrasso

Catasto Fabbricati

Foglio 23 mapp.le 21 sub. 2 Cat. A/03 cl. 3 vani 5 RC€ 296,96

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 21 subalterno 2 del foglio 23 di C.F. secondo mappa di CT

A nord affaccio su area condominiale comune (giardino); ad est confine con altro subalterno proprietà di terzi; a sud confine con altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala condominiale; ad ovest confine con altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Intestata a:

xxx

xxx

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a xxx ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio xx Gianni nel xx:

con atto di Compravendita del Notaio xx Gianni in data 26/07/xx repertorio xx/xx di raccolta, registrato a Abbiategrasso in data 31/07/xx al n. xx serie xx e trascritto a Pavia in data 01/08/xx R.G.n. xx R.P.n. xx.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO €. 76.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 10/03/2026.

II C.T.U.

