

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I CIVILE

Sezione prima Civile
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. 0384/22 R.G.E.I. + N. 0191/24 R.G.E.I.

e

avverso

Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa Francesca Claris Appiani

data di nomina per l'incarico: 24/01/2023
data del giuramento: 26/01/2023
data prossima udienza: 21/01/2025

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Lotto unico -

Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bruggi
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. 702
C.F. BRGMSM58H29L872P - P.Iva 01082600188
indirizzo: Vigevano Corso Togliatti N° 11 - Pavia
cellulare: 3396256967
email: mbruggi@libero.it

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

1 di 25

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

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

Appartamento ad uso abitazione al piano terra con terreno di pertinenziale, cantina ed autorimessa al piano interrato oltre a quote di comproprietà su altri beni comuni nel fabbricato condominiale in
Comune di Abbiategrasso -Mi- Via Galileo Vercesi n. 19
- Lotto unico -

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita all'appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi con cortile ad uso esclusivo, posta al piano terreno, primo fuori terra, oltre a piccolo locale ad uso cantina ed autorimessa al piano interrato, all'interno del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Residenza Sole e Luna", in Comune di Abbiategrasso -Mi- in Via Galileo Vercesi n. 19, amministrato dallo Studio Casal di Abbiategrasso.

Oltre ai beni immobili sopra descritti, sono compresi nella presente relazione valutativa anche le quote di comproprietà descritte nell'atto di proprietà ed in particolare e riferite ad altre unità immobiliari, in particolare quota indivisa pari a 1536/99130 riferita al locale autorimessa al piano interrato, attualmente dato in uso all'impresa che provvede alle pulizie del condominio, e quota di 700/100000 riferita a due particelle di terreno di superficie complessiva di mq. 871, attualmente utilizzata come strada di accesso al fabbricati condominiali esistenti.

L'edificio condominiale in cui si trovano i bei immobili sopra descritti, di quattro piani di cui tre fuori terra ed uno interrato, comprende complessivamente quarantaquattro appartamenti per l'uso abitativo, oltre a cinquantadue autorimesse, ed ugual numero di cantine, è stato edificato in seguito alla sottoscrizione di una Convenzione con il Comune di Abbiategrasso in data 14/07/2004 per l'attuazione del "PL 32".

La proprietà immobiliare in esame, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia il 27/10/2022 al Reg. Gen. n. 21037 e Reg. Part. n. 13941, ed in quello trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia il 27/05/2024 al Reg. Gen. n. 9385 e Reg. Part. n. 6774, entrambi iscritta presso all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso -Mi- in Via Galileo Vercesi n. 19, riguardano gli immobili con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 10 graffato al fg 2 mapp. 938 cat. A/3 cl. 5 vani 3,5 Sup. Cat. mq. 82 escluse aree scoperte mq. 66 Via Galileo Vercesi n. 19 PT-S1, R.C. €. 289,22.
- fg. 2 mapp. 925 sub. 114 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 18 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 71,58,
- fg. 2 mapp. 925 sub. 62 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 17 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 67,60,

ed al N.C.T. del Comune di Abbiategrasso -Mi- in Via Galileo Vercesi n. 19, con i seguenti numeri identificativi:

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

2 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

- fg. 2 mapp. 805 prato irr. cl 1 mq. 513 R.D. € 3,79 R.A. € 3,44,
- fg. 2 mapp. 820 semin. irr. cl 1 mq. 358 R.D. € 3,11 R.A. € 3,42.

Coerenze dell'appartamento al sub 10:

a nord: appartamento al sub 9, cortile al mapp. 939, vano scala comune;

a est: mapp. 814 del Comune di Abbiategrasso;

a sud: via Rapetti;

a ovest: terreno al mapp. 937 e vano scala comune.

Coerenze della cantina al piano interrato:

a nord: corridoio comune al sub 2;

a est: cantina al sub 14;

a sud: area urbana al mapp. 937;

a ovest: cantina al mapp. 22.

Coerenze dell'autorimessa al mapp. 114 al piano interrato:

a nord: autorimessa al mapp. 115;

a est: area di manovra comune al sub 1;

a sud: area di manovra comune al sub 1;

a ovest: autorimessa al mapp. 115.

Coerenze dell'autorimessa al mapp. 62 al piano interrato:

a nord: autorimessa al mapp. 61;

a est: area privata al mapp. 938;

a sud: cantina al sub 22;

a ovest: posto auto coperto condominiale al mapp. 64.

Coerenze della particella di terreno al mapp 805 come da mappa NCT:

a nord: mapp.li 897-952-923-953-954-955-956-957-958-959-960-924 e 961;

a est: mapp.li 820 e 925;

a sud: mapp.li 925-927 e 926;

a ovest: mapp. 798.

Coerenze della particella di terreno al mapp 820 come da mappa NCT:

a nord: mapp. 897;

a est: mapp. 824;

a sud: mapp. 925;

a ovest: mapp. 805.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia i beni immobili sopra descritti, al NCEU sub 10 e sub 114, rispettivamente abitazione con giardino, di mq. 426, al piano terreno, cantina ed autorimessa al piano interrato, sono correttamente intestati alla seguente proprietaria:

-

titolare della quota, intera, piena ed esclusiva, pari a 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

Per la particella al NCEU sub 62, autorimessa al piano interrato in comproprietà per quote indivise, i titolari risultano:

1-

titolare della quota indivisa pari a 1336/99130;

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

3 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

- 2- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 2288/99130;
- 3- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1347/99130;
- 4- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1710/99130;
- 5- B [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 608/99130;
- 6- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1466/99130;
- 7- B [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1145/99130;
- 8- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1266/99130;
- 9- C [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1437/99130;
- 10- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1400/99130;
- 11- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1100/99130;
- 12- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 7375/99130;
- 13- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1536/99130;
- 14- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1032/99130;
- 15- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1111/99130;
- 16- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1302/99130;
- 17- M [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1145/99130;
- 18- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1032/99130;
- 19- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1062/99130;
- 20- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1466/99130;
- 21- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 2243/99130;
- 22- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1100/99130;

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

4 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

23- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1676/99130;

24- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 2326/99130;

25- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1347/99130;

26- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 2622/99130;

27- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 2017/99130;

28- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 22751/99130;

29- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1406/99130;

30- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 608/99130;

31- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1336/99130;

32- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1322/99130;

33- T [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1096/99130;

34- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1062/99130;

35- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1096/99130;

36- V [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1400/99130;

37- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 1111/99130;

38- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 7375/991300;

39- A [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 11195/991300;

40- S [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 637/39652 in regime di separazione dei beni;

41- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 11195/991300;

42- C [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 10325/991300;

43- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 10325/991300;

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

5 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

- 44- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 394/99130;
- 45- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 186963/991300000;
- 46- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 2149/100000;
- 47- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 2096/99130;
- 48- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 2300/99130 in regime di separazione dei beni.
Per la particella al NCT sub 805, terreno di mq. 513 e particella al NCT sub 820, di mq. 358,
entrambe attualmente utilizzate come strada per l'accesso pubblico ai condomini esistenti,
in comproprietà per quote indivise intestate ai seguenti soggetti:
- 1- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 8226/30000;
- 2- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 425/100000;
- 3- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 425/100000 in regime di separazione dei beni;
- 4- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 3925/100000000 in regime di separazione dei beni;
- 5- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 850/100000;
- 6- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 3925/100000000 in regime di separazione dei beni;
- 7- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a per 419/100000 in regime di comunione dei beni;
- 8- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 517/100000;
- 9- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 956/100000 in regime di separazione dei beni;
- 10- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 517/100000;
- 11- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 419/100000 in regime di comunione dei beni;
- 12- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 4335/100000000;
- 13- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 4335/100000000;
- 14- [redacted]
titolare della quota indivisa pari a 636/100000 in regime di separazione dei beni;
- 15- [redacted]

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

6 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

titolare della quota indivisa pari a 636/100000 in regime di separazione dei beni;

16-

titolare della quota indivisa pari a 983/100000;

17-

titolare della quota indivisa pari a 599/100000;

18-

titolare della quota indivisa pari a 1101/1000000;

19-

titolare della quota indivisa pari a 510/100000 in regime di separazione dei beni;

20-

Z610Y,

titolare della quota indivisa pari a 510/100000;

21-

titolare della quota indivisa pari a 646/100000;

22-

titolare della quota indivisa pari a 735/100000;

23-

titolare della quota indivisa pari a 722/100000;

24-

titolare della quota indivisa pari a 700/10000 in regime di separazione dei beni;

25-

titolare della quota indivisa pari a 1059/10000;

26-

titolare della quota indivisa pari a 522/100000 in regime di comunione dei beni;

27-

titolare della quota indivisa pari a 5015/10000 in regime di comunione dei beni;

28-

titolare della quota indivisa pari a 336/10000;

29-

titolare della quota indivisa pari a 522/100000 in regime di comunione dei beni;

30-

titolare della quota indivisa pari a 5015/10000;

31-

titolare della quota indivisa pari a 1195/10000 in regime di separazione dei beni;

32-

titolare della quota indivisa pari a 919/10000 in regime di separazione dei beni;

33-

titolare della quota indivisa pari a 640/10000 in regime di separazione dei beni;

34-

titolare della quota indivisa pari a 602/10000;

35-

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

7 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

titolare della quota indivisa pari a 609/100000 in regime di separazione dei beni;
36- [REDACTED]

titolare della quota indivisa pari a 654/100000;

37- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 5065/1000000 in regime di comunione dei beni;

38- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 9680/10000;

39- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 609/10000 in regime di separazione dei beni

40- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 5065/1000000 in regime di comunione dei beni;

41- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 6135/1000000

42- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 6135/1000000;

43- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 668/100000 in regime di separazione dei beni;

44- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 668/100000 in regime di separazione dei beni;

45- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1022/100000;

46- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 555/10000;

47- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 779/100000;

48- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 779/100000;

49- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 66589/1000000;

50- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 6375/1000000 in regime di separazione dei beni;

51- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 6375/1000000 in regime di separazione dei beni;

52- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 764/100000;

53- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1909/25000;

54- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1042/100000;

55- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1831/2000000 in regime di separazione dei beni;

56- [REDACTED]

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

8 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

- 57- titolare della quota indivisa pari a 1187/200000 in regime di separazione dei beni;
titolare della quota indivisa pari a 1187/200000 in regime di separazione dei beni;
- 58- titolare della quota indivisa pari a 589/200000;
titolare della quota indivisa pari a 589/100000;
- 60- titolare della quota indivisa pari a 419/100000 in regime di separazione dei beni;
titolare della quota indivisa pari a 419/100000 in regime di separazione dei beni;
- 62- titolare della quota indivisa pari a 4995/1000000;
titolare della quota indivisa pari a 4995/1000000;
- 64- titolare della quota indivisa pari a 845/100000;
titolare della quota indivisa pari a 727/100000 in regime di separazione dei beni;
- 66- titolare della quota indivisa pari a 577/100000 in regime di separazione dei beni;
- 68- titolare della quota indivisa pari a 5875/1000000;
titolare della quota indivisa pari a 5875/1000000;
- 70- titolare della quota indivisa pari a 336/100000 in regime di separazione dei beni;
titolare della quota indivisa pari a 1089/100000;
- 72- titolare della quota indivisa pari a 510/100000;
titolare della quota indivisa pari a 363/50000 in regime di separazione dei beni;
- 74- titolare della quota indivisa pari a 107/100000;
titolare della quota indivisa pari a 734/100000;
- 76- titolare della quota indivisa pari a 941/200000;

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

9 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

- 77- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 941/200000;
- 78- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 635/100000;
- 79- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1098/100000;
- 80- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 4516/10000;
- 81- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 86245/10000000;
- 82- [REDACTED]
titolare della quota indivisa pari a 1047/100000 in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare indicata al punto A.1, oggetto della presente relazione di stima, comprende la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento al piano terreno, primo fuori terra, con area pertinenziale di mq. 426 ad uso giardino, con locale cantina ed autorimessa al piano interrato, oltre a quote di comproprietà riferite ad altra autorimessa ed alle due particelle di terreno già utilizzate per la formazione di strada di lottizzazione, attualmente utilizzata per il transito e l'accesso ai fabbricati condominiali esistenti.

Dette unità immobiliari si trovano all'interno di un edificio condominiale, denominato "Condomino Residenza Sole e Luna": una costruzione di cinque piani, di cui uno realizzato a livello interrato e quattro fuori terra, di forma irregolare, edificato all'interno di un lotto di terreno di mq. 2.595. L'accesso pedonale avviene dal civico numero 19, quelli carrabili dai cancelli che si trovano rispettivamente al civico numero 17 e 21, ricavati nella recinzione che delimita la proprietà condominiale con la pubblica strada Via Galileo Vercesi.

Dal cancello pedonale, attraversando la corte condominiale, si arriva all'ingresso dell'immobile nella Scala A2 - che immette nell'androne comune dove ci sono il vano scala e l'ascensore che collegano i vari piani della costruzione.

La costruzione dell'edificio condominiale è iniziata in seguito al rilascio del titolo autorizzato per l'esecuzione delle opere di costruzione, iniziate nell'anno 2004 ed è stata ultimata nell'anno 2007, successivamente a tale data, l'edificio condominiale ed in particolare l'unità immobiliare abitativa e le autorimesse in esame, non sono state interessate da opere edili che hanno modificato la destinazione ad uso, la volumetria o la superficie esistente come originariamente autorizzate.

L'edificio condominiale, di recente costruzione, presenta un buono stato di conservazione senza richiedere l'esecuzione di particolari opere, ad eccezione di quelle a carattere ordinario: esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici, è stata realizzata con buoni materiali e soluzioni architettoniche accurate tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto. All'interno di questa costruzione ci sono tredici abitazioni al piano terreno, quattordici al piano primo, dieci abitazioni al piano secondo e sette unità immobiliari ad uso residenziale al piano

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

10 di 25

-Lotto unico-

terzo-sottotetto, oltre a cantine ed autorimesse al piano interrato, realizzate in parte ai sensi della legge 122/89: tutti i piani sono collegati dalla scala e dall'impianto elevatore.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive, di due locali oltre servizi, di forma rettangolare, è composta da soggiorno, con parete attrezzata per la preparazione del cibo, disimpegno, un bagno ed una camera, con finestre che aprono sul lato est e sud, verso il terreno pertinenziale di uso esclusivo dell'abitazione in esame mentre la parete ovest, dove si trova la porta di accesso all'abitazione, confina con il vano scala e quella nord con appartamento di altra proprietà: la superficie complessiva dell'unità immobiliare residenziale in esame è pari a mq. 62,50¹, il giardino esterno misura mq. 425,00, l'altezza, all'interno dei locali dell'abitazione, misura mt. 2,70 mentre al piano interrato, il locale cantina ha superficie lorda complessiva pari a mq. 4,5² ed altezza interna di mt. 2,60; l'autorimessa di proprietà esclusiva al sub 114 ha superficie lorda complessiva pari a mq. mq. 19,5³ con altezza interna pari a mt. 2,60, l'autorimessa al sub 62, anch'essa al piano interrato, intestata all'esecutata per quota indivisa pari a 1536/99130, ha superficie lorda complessiva pari a mq. mq. 19,00⁴ altezza interna pari a mt. 2,60.

L'intera proprietà oggetto della presente relazione valutativa, come indicato nel pignoramento, comprende, oltre alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra con giardino pertinenziale e cantina al sub 10 ed autorimessa al sub 114, anche le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato condominiale, di 12,99/1000 per l'appartamento con cantina e di 2,37/1000 per il box.

Si precisa che le parti comuni risultano essere, oltre a quanto già determinato per legge, anche il vano scala, il corridoio delle cantine, i pianerottoli di ciascun piano, le aree di manovra per l'accesso alle autorimesse e l'area esterna di pertinenza condominiale al sub 1 e 2, oltre a quelle indicate nell'atto notarile di acquisto, dove si legge che alle particelle compravendute, al sub 10 e sub 114, competono quote millesimale indivise su alcune unità immobiliari comuni, tra cui quelle riportate nell'atto di pignoramento trascritto il 27/05/2024, ovvero la porzione indivisa di 1536/99130 per all'autorimessa al sub 62 e la quota di comproprietà, per quota pari a 700/10000, riferita alle due particelle catastali al NCT fg 2 mapp 925 sub 805 e sub 820 di superficie complessiva di mq. 871, attualmente comprese nella strada di accesso alle costruzioni esistenti. In tale strada, completamente asfaltata, con marciapiedi ed illuminazione pubblica, è stata realizzato il tratto di fognatura per la raccolta dei reflui provenienti dalle costruzioni limitrofe ed il convogliamento degli stessi nella fognatura comunale.

Come documentato nelle fotografie allegate, durante il sopralluogo del 28/03/2023, effettuato alla presenza di persona incaricata dall'esecutata, detentrica delle chiavi dell'abitazione e dell'autorimessa al sub 114,, tutte i locali di queste due unità immobiliari erano completamente arredate da mobili ed occupate da materiali ed oggetti personali della proprietaria che ne conserva la disponibilità. L'autorimessa al sub 62 invece, come accertato durante il sopralluogo del 19/11/2024, era utilizzata, come affermato dall'amministratore condominiale, per depositare materiali ed attrezzatura dell'impresa che si occupa delle pulizie dell'intero edificio.

Complessivamente l'abitazione presenta uno stato di conservazione buono, l'impianto elettrico è

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Perito: Arch. Massimo Bruggi

-Lotto unico-

di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con elementi riscaldanti termosifoni a piastra in alluminio: tali impianti all'epoca della loro realizzazione risultavano adeguati alle normative vigenti.

I locali all'interno dell'appartamento si trovano in buono stato di conservazione con idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in buono stato.

L'abitazione è correttamente rappresentata nella scheda catastale allegata alla Denuncia di Accatastamento depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 19/12/2007 e registrata al Prot. n. MI1115468: i locali all'interno di questa unità immobiliare sono precisamente rappresentati.

Anche le due autorimesse del piano interrato, al sub 114 e sub 63, si trovano in buono stato di conservazione, impianto elettrico funzionante, porte di chiusura in lamiera di ferro, con apertura basculante, occupate da materiali ed arredi.

Il fabbricato condominiale che comprende l'unità immobiliare in parola, si trova all'interno del territorio edificato del Comune di Abbiategrasso, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati multipiano prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per posteggi pubblici.

Alla strada privata, realizzata in seguito all'attuazione del Piano di Lottizzazione 32, dove si trovano gli accessi pedonale e carrabili, si accede dalla Via Galileo Ferraris è caratterizzata da un traffico generato prevalentemente dai residenti.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 19), Vigevano (Km. 8), Novara (Km. 23), Pavia (Km. 29).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 Mi-To (Km. 10), autostrada A7 Mi-Ge (km. 20), autostrada A26 To-Pc (Km. 44), Stazione Ferroviaria Mi-Al (Km. 0,3), Aeroporto Milano Linate (Km. 32), aeroporto Milano Malpensa (Km. 30).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia e primaria (buono), scuola secondaria (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup.	Esposizione	Condizioni
Appartamento al piano terra – primo fuori terra – Scala A2					
Soggiorno – Cucina	28,50	1	28,50	Est	Buone
Disimpegno	4,00	1	4,00	Interno	Buone
Camera	14,80	1	14,80	Est	Buone
Bagno	6,50	1	6,50	Ovest	Buone
Porticato	6,00	0,3	1,80	Est	Buone
Giardino esclusivo	425	0,03	12,69		Buone
Totale	484,80		68,49		
Piano seminterrato scala A2					

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

12 di 25

[Redacted]

-Lotto unico-

Piano seminterrato scala A2					
Cantina	3,80	0,5	1,90	Interno	Buone
Autorimessa al sub 114	18,50	0,5	9,25	Interno	Buone
Totale	22,30		11,15		

Caratteristiche descrittive:

Edificio condominiale

- Fondazioni (struttura): tipologia: in c.a., non accertata.
- Strutture verticali (struttura): materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. muratura di tamponamento, condizioni: buone
- Travi (struttura): materiale: in c.a., condizioni: buone.
- Solai (struttura): tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: buone.
- Copertura (struttura): tipologia: a falde in pendenza, condizioni: buone.
- Gronda (struttura): tipologia: in c.a., condizioni: buone.
- Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
- Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura, rivestimento: intonaco con tinteggiatura, condizioni: buone.
- Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente con vetri semplici, materiale: legno, condizioni: buone.
- Protezione infissi esterni (componente edilizia): tipologia: tapparelle in pvc, condizioni: buone.
- Impianti elevatori o servizio scala (componente edilizia): tipologia: all'interno di apposito vano in muratura, condizioni: buone.
- Rifinitura pareti atrio e vano scala (componente edilizia): tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura.

Appartamento al piano terreno (primo fuori terra) al sub. 10.

- Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia): tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: telaio metallico con pannello in legno, condizioni: buone.
- Pavimentazioni interne (componente edilizia): tipologia: pavimento con piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Porte interne all'abitazione (componente edilizia): tipologia: ante a battente con legno, condizioni: buone.
- Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia): tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: buone.
- Impianto sanitario (componente edilizia): tipologia: ad incasso con lavandino, w.c., bidet e doccia; condizioni: buone.
- Impianto elettrico (componente edilizia): tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: conformi alle disposizioni di legge.
- Impianto di riscaldamento (componente edilizia): tipologia: funzionante con caldaia a gas metano; elementi riscaldanti: termosifoni a piastra in alluminio; condizioni: buone.
- Impianto di scarico delle acque (componente edilizia): tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: buone.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

-Lotto unico-

edilizia):
Allacciamento
acquedotto
(componente edilizia):

tipologia: non accertato, condizioni: buone.

Cantina al piano interrato al sub 10.

Rifinitura delle pareti
interne (componente
edilizia):
Pavimentazioni interne
(componente edilizia):
Soffitto (componente
edilizia)
Infissi (componente
edilizia):

tipologia: intonaco di tipo rustico; condizioni: buone.

tipologia: con soletta in cls; condizioni: buone.

tipologia: lastre prefabbricate in vista; condizioni: buone.

tipologia: porta ad un'anta con apertura a battente, materiale: lamiera
metallica, condizioni: buone.

Autorimesse al piano interrato al sub 114 e sub 62.

Rifinitura delle pareti
interne (componente
edilizia):
Pavimentazioni interne
(componente edilizia):
Soffitto (componente
edilizia)
Infissi (componente
edilizia):

tipologia: muratura in mattoni ed in c.a. "vista" senza intonaco; condizioni:
buone.

tipologia: con soletta in cls; condizioni: buone.

tipologia: lastre prefabbricate in vista; condizioni: buone.

tipologia: porta basculante ad un'anta con apertura a battente, materiale:
lamiera metallica, condizioni: buone.

Impianto elettrico
(componente edilizia):

tipologia: esterno alla muratura, condizioni: conforme alle disposizioni di legge.

Terreno al NCT fg 2 mapp 805 e 20 utilizzato come pubblica strada.

Pavimentazione
(componente edilizia):
Impianto elettrico
(componente edilizia):
Impianto di scarico
(componente edilizia):

tipologia: asfalto; condizioni: buone.

tipologia: illuminazione strada con pali in ferro; condizioni: buone.

tipologia: caditoie per raccolta acque meteoriche; condizioni: buone.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato in data 28/03/2023 dallo scrivente, alla presenza di persona incaricata dall'esecutata, che detiene la disponibilità dell'appartamento al piano terra, della cantina e dell'autorimessa al sub 114, i beni immobili di cui si tratta, erano completamente occupati da arredi, materiali ed effetti personali dell'attuale proprietaria che qui risiede: tali unità immobiliare presentavano uno stato di conservazione buono, con impianto elettrico e di riscaldamento funzionanti, elementi sanitari in buone condizioni.

I locali all'interno dell'abitazione in esame presentavano le condizioni richieste che definiscono l'agibilità dei locali abitativi, con finestre di idonea dimensione e caratteristiche che rispettano le prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

L'autorimessa al sub 62, ispezionata dalla scrivente durante il sopralluogo del 19/11/2024, è nella disponibilità dell'impresa che effettua le pulizie all'interno del condominio, la quale utilizza lo spazio interno di questo box per depositare i prodotti e le attrezzature necessarie a svolgere tale attività.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

14 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.3.1 Con atto a firma del Dott. Pierluigi Scalamogna, Notaio di Abbiategrasso -Mi-, in data 14/07/2004 a suo Rep. n. 21783 e Racc. 7032, registrato ad Abbiategrasso -Mi- il 22/07/2004 al n. 100014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 30/07/2004 al Reg. Gen. n. 15607 e Reg. Part. n. 8923, la [REDACTED] ha stipulato con il Comune di Abbiategrasso una convenzione edilizia per l'attuazione di un piano urbanistico ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 per l'esecuzione del Piano di Lottizzazione definito "PL 32".

Al punto 4a) di questa Convenzione si legge che "la validità del vincolo di cessione degli alloggi ai prezzi convenzionati a norma dei precedenti art. 2a e 3a è stabilita nel termine di 20 anni dalla definitiva approvazione del Piano", avvenuta in data 14/07/2004 che risulta scaduta il 14/07/2024 .

4.1.3.2 Con atto d'obbligo unilaterale a firma del Dott. Domenico De Stefano, Notaio di Milano, in data 09/05/2008 a suo Rep. n. 55757 e Racc. 12848, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano I in data 28/05/2008 al n. 14377 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- il 30/05/2008 al Reg. Gen. n. 13145 e Reg. Part. n. 8062, la [REDACTED]

[REDACTED] ha vincolato ai sensi dell'art 64 comma 3 della Legge Regionale Lombardia n. 12/2005, i parcheggi posti al piano primo sotterraneo a favore unità immobiliari ad uso abitativo, realizzate al piano sottotetto del fabbricato in oggetto

Tale atto non comprende le due autorimessa oggetto della presente relazione, iscritte all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 114 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 18 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 71,58,

- fg. 2 mapp. 925 sub. 62 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 17 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 67,60.

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

4.2.1 Iscrizioni:

4.2.1.1 Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di atto di mutuo fondiario a firma del Dott. Domenico De Stefano, Notaio di Milano, in data 13/02/2006, a suo Rep. n. 51662 e Racc. n. 10991, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 20/02/2006 al Reg. Gen. n. 4618 e Reg. Part. 858, a favore di [REDACTED] con sede in Milano -Mi-, [REDACTED] contro [REDACTED] per un valore di € 10.000.000,00 (Euro diecimilioni/00) a garanzia di un capitale versato

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

15 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

per € 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla

riferita agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.T. del Comune di Abbiategrasso -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 799 di are 01.21;
- fg. 2 mapp. 800 di are 16,34;
- fg. 2 mapp. 801 di are 02.07;
- fg. 2 mapp. 803 di are 01.42;
- fg. 2 mapp. 810 di are 12.15;
- fg. 2 mapp. 811 di are 00.01;
- fg. 2 mapp. 813 di are 03.04;
- fg. 2 mapp. 822 di are 13.59;
- fg. 2 mapp. 804 di are 05.52;
- fg. 2 mapp. 821 di are 02.70;
- fg. 2 mapp. 802 di are 01.95;
- fg. 2 mapp. 812 di are 15.27.

L'ipoteca interessa, inoltre, anche la quota di comproprietà indivisa, pari a 1354,80/3000 intestata alla " " con sede in

riferita agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.T. del Comune di Abbiategrasso -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 805 di are 01.21;
- fg. 2 mapp. 800 di are 16,34.

Su tali terreni, in seguito alla sottoscrizione di una Convenzione Edilizia con il Comune di Abbiategrasso, in data 14/07/2004 per l'attuazione del "PL 32", è stato edificato il fabbricato condominiale che contiene la proprietà oggetto della presente valutazione, iscritta al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 10 graffato al fg 2 mapp. 938 cat. A/3 cl. 5 vani 3,5 Sup. Cat. mq. 82 escluse aree scoperte mq. 66 Via Galileo Vercesi n. 19 PT-S1, R.C. €. 289,22.
- fg. 2 mapp. 925 sub. 114 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 18 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 71,58,
- fg. 2 mapp. 925 sub. 62 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 17 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 67,60.

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

4.3.1. Annotazione:

4.3.1.1 Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota, con atto pubblico a firma del Dott. Domenico De Stefano, Notaio di Milano, in data 24/10/2008, a suo Rep. n. 56590 e Racc. n. 13085, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 02/01/2009 al Reg. Gen. n. 57 e

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

16 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

Reg. Part. 10, a favore di B [REDACTED] con sede in Milano -Mi-, c.f.: 00715120150 contro [REDACTED]

L'annotazione per frazionamento in quota, dell'ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 20/02/2006 al Reg. Gen. n. 4618 e Reg. Part. 858, prevede che per ciascun immobile edificato e ricompreso nella costruzione denominata "Condominio Residenza Sole e Luna", sia attribuita una proporzionale quota di ipoteca a garanzia del finanziamento ottenuto in data 13/02/2006, pari a € 5.000.00,00.

Tra i vari immobili risultano anche quelli oggetto della presente relazione valutativa,, per un importo richiesto pari a € 112.000,00 con iscrizione d'ipoteca pari a € 224.000,00: dette unità immobiliari sono iscritte al N.C.E.U. dello stesso Comune di Abbiategrasso con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 10 graffato al fg 2 mapp. 938 cat. A/3 cl. 5 vani 3,5 Sup. Cat. mq. 82 escluse aree scoperte mq. 66 Via Galileo Vercesi n. 19 PT-S1, R.C. €. 289,22.
- fg. 2 mapp. 925 sub. 114 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 18 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 71,58.

4.3.1.2 Annotazione ad iscrizione per restrizione beni, con atto pubblico a firma del Dott. Domenico De Stefano, Notaio di Milano, in data 24/10/2008, a suo Rep. n. 56591 e Racc. n. 13086, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 02/01/2009 al Reg. Gen. n. 60 e Reg. Part. 13, a favore di [REDACTED]

Tale annotazione si riferisce alla formalità iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 22/10/2007 al Reg. Gen. n. 25060 e Reg. Part. 6234, e prevede lo svincolo, da questa ipotecata, della strada interna già compresa P.L. riferito alla costruzione denominata "Condominio Residenza Sole e Luna": tali particelle si identificano al NCT del Comune di Abbiategrasso con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 805prato irr. cl 1 di are 05.13 R.D. €. 3,79 R.A. €. 3,44,
- fg. 2 mapp. 820 semin. irr. cl 1 di are 03.58 R.D. €. 3,11 R.A. €. 3,42.

4.3.1 Iscrizioni:

4.3.1.1 Iscrizione d'ipoteca per concessione derivante da atto emesso da [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Direzione Provinciale di Pavia in data 19/01/2017 al Reg. Gen. n. 813 e Reg. Part. n. 118 per una somma capitale di € 155.797,22 (Euro centocinquantacinquemilasettecentonovantasette/22) con ipoteca a garanzia per €. 311.594,44 (Euro trecentoundicimilacinquecentonovantaquattro/44).

Questa ipoteca è iscritta sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà,

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

17 di 25

-Lotto unico-

intestata pari a 1000/1000 intestata

si riferisce all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso -Mi- Via Galileo Vercesi n. 19 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 10 graffato al fg 2 mapp. 938 cat. A/3 cl. 5 vani 3,5 Sup. Cat. mq. 82 escluse aree scoperte mq. 66 Via Galileo Vercesi n. 19 PT-S1, R.C. €. 289,22;
- fg. 2 mapp. 925 sub. 114 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 18 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 71,58RG 4818.

4.3.2. Trascrizioni

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 26/09/2022 Rep. n. 6424 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore del

trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- 27/10/2022 al Reg. Gen. n. 21037 e Reg. Part. n. 13941, per un importo di € 5.461,79 oltre interessi successivi e spese occorrente.

Il pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà,

si riferisce all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso -Mi- Via Galileo Vercesi n. 19 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 10 graffato al fg 2 mapp. 938 cat. A/3 cl. 5 vani 3,5 Sup. Cat. mq. 82 escluse aree scoperte mq. 66 Via Galileo Vercesi n. 19 PT-S1, R.C. €. 289,22.

4.3.2.2. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 04/05/2024 Rep. n. 3166 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di

trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- 27/05/2024 al Reg. Gen. n. 9285 e Reg. Part. n. 6774.

Il pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, intestata pari a 1000/1000 intestata

si riferisce agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso -Mi- Via Galileo Vercesi n. 19 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 10 graffato al fg 2 mapp. 938 cat. A/3 cl. 5 vani 3,5 Sup. Cat. mq. 82 escluse aree scoperte mq. 66 Via Galileo Vercesi n. 19 PT-S1, R.C. €. 289,22;
- fg. 2 mapp. 925 sub. 114 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 18 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 71,58.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

18 di 25

-Lotto unico-

La stessa formalità è trascritta anche sul diritto della piena ed esclusiva quota di comproprietà, pari a [REDACTED]

[REDACTED] si riferisce all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso -Mi- Via Galileo Vercesi n. 19 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 62 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 17 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 67,60,

inoltre sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a [REDACTED]

[REDACTED] per gli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.T. del Comune di Abbiategrasso -Mi- Via Galileo Vercesi n. 19 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 805 prato irr. cl 1 di are 05.13 R.D. €. 3,79 R.A. €. 3,44,
- fg. 2 mapp. 820 semin. irr. cl 1 di are 03.58 R.D. €. 3,11 R.A. €. 3,42.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia: nessuna difformità.

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche degli immobili, in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione, della cantina e delle due autorimesse al piano interrato, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresentano le singole unità immobiliari, unite alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 19/12/2007, registrata al Protocollo MI1115468, per l'abitazione al piano terreno con giardino pertinenziale, oltre a locale cantina al piano interrato e le due autorimesse al piano interrato, lo scrivente dichiara che per dette unità immobiliari non risultano difformità ovvero non ci sono opere eseguite in difformità o che necessitano un titolo abilitativo in sanatoria.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. Conformità urbanistico: nessuna difformità.

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Abbiategrasso, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 17/05/2010, con variante al P.G.T. vigente approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 27/03/2019, pubblicata sul BURL serie n. 28 del 10/07/2019, la zona in si trova l'immobile condominiale che comprende l'appartamento, la cantina e le due autorimesse, oggetto della presente relazione, si trova all'interno nel perimetro IC, di iniziativa comunale orientata (art 12 delle norme NTA del Parco Regionale della Valle del Ticino), e le disposizioni urbanistiche per questo edificio fanno riferimento alla destinazione urbanistica definita come "Tessuto residenziale multifunzionale", con le prescrizioni descritte al Capo V art. 63 nel Piano

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

19 di 25

-Lotto unico-

ASTE
GIUDIZIARIE®

delle Regole.

Per questa zona, le norme urbanistiche ammettono la funzione residenziale per l'unità immobiliare di cui si tratta.

Invece le particelle iscritte al N.C.T. del Comune di Abbiategrasso al fg 2 mapp 805 e mapp. 820, attualmente strada di accesso ai condomini esistenti, in base allo stesso P.G.T. sono classificate come "Tessuto residenziale prevalente", con le prescrizioni descritte al Capo V art. 64 nel Piano delle Regole, come meglio dettagliato nel CDU rilasciato dal Comune di Abbiategrasso in data 14/11/2024.

4.4.3. Conformità catastale: nessuna difformità.

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano, la proprietà in esame, che consiste in un appartamento per l'uso abitativo con locali al piano terra, di due vani, area esterna ad uso esclusivo, con locale cantina al piano interrato, oltre a due autorimesse al piano interrato, iscritta in seguito alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 19/12/2007, registrata al Protocollo MI1115468, lo scrivente dichiara verificata la corrispondenza tra le unità immobiliari esaminate e la rappresentazione grafica delle stesse nelle rispettive schede catastali.

L'abitazione al piano terra con annesso sedime di terreno, con cantina ed un'autorimessa al piano interrato, iscritte al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 10 graffato al fg 2 mapp. 938 cat. A/3 cl. 5 vani 3,5 Sup. Cat. mq. 82 escluse aree scoperte mq. 66 Via Galileo Vercesi n. 19 PT-S1, R.C. €. 289,22,
- fg. 2 mapp. 925 sub. 114 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 18 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 71,58,

sono correttamente intestate all'attuale proprietaria:

-

titolare dell'intera quota pari a 1000/1000 riferita all'intero, pieno ed esclusivo diritto di proprietà.

L'autorimessa al piano interrato, iscritte al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 62 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 17 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €. 67,60,

è correttamente intestate all'attuale proprietaria:

-

titolare dell'intera quota pari a 1536/99130 riferita all'intero, pieno ed esclusivo diritto di proprietà. Si precisa che l'indicazione completa dei 48 comproprietari è contenuta al punto A.1.

Le unità immobiliari iscritte al N.C.T. del Comune di Abbiategrasso con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 805 prato irr. cl 1 di are 05.13 R.D. €. 3,79 R.A. €. 3,44,

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

20 di 25



Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

- fg. 2 mapp. 820 semin. irr. cl 1 di are 03,58 R.D. € 3,11 R.A. € 3,42,
sono correttamente intestate all'attuale proprietaria

- [REDACTED]
titolare dell'intera quota pari a 700/100000 riferita all'intero, pieno ed esclusivo diritto di
proprietà. Si precisa che l'indicazione completa degli 82 comproprietari è contenuta al
punto A.1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia:	€	17.766,40
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	2.800,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1.1 Attuali proprietari dei beni al NCEU Comune di Abbiategrasso fg 2 mapp. 925 sub 10 e
sub 114

[REDACTED]
per l'intera quota pari a 1000/1000, dal 12/11/2008 alla data odierna.

Con atto per assegnazione di porzioni immobiliari redatto dal Dott. Domenico De
Stefano, Notaio in Milano -Mi-, in data 12/11/2008, al proprio Rep. n. 56656 e Racc. 13109,
registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 in data 26/11/2008 al n. 29380 Serie
1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio
Provinciale di Pavia – in data 02/12/2008 al Reg. Gen. 26286 e Reg. Part. 16236, la

[REDACTED]
assegnava [REDACTED] la proprietà dell'appartamento di due locali oltre
servizio con giardino pertinenziale e con annesso vano cantina al piano interrato,
all'interno di un edificio condominiale in Comune di Abbiategrasso -Mi- iscritto presso
l'Ufficio Provinciale di Milano – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i
seguenti identificativi:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 10 graffato al fg 2 mapp. 938 cat. A/3 cl. 5 vani 3,5 Sup. Cat.
mq. 82 escluse aree scoperte mq. 66 Via Galileo Vercesi n. 19 PT-S1, R.C. €. 289,22,
- fg. 2 mapp. 925 sub. 114 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 18 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1,
R.C. €. 71,58.

Si precisa che nell'atto di assegnazione del Dott. Domenico De Stefano sono attribuite
agli immobili sopra indicati anche le quote di comproprietà di quattro unità immobiliari
individuata al NCEU del Comune di Abbiategrasso al fg 2 mapp 925 subb 64-86-62-83
oltre alle quote di comproprietà riferite alla strada di passaggio comune formata dalle
particelle al NCT fg 2 mapp 805 e mapp 820.

Con lo stesso atto parte assegnataria ha accettato di accollarsi la quota di
corrispondente importo, pari a € 112.000,00, del debito capitale nei confronti della
[REDACTED] derivante dal contratto di mutuo a rogito del Notaio
Domenico De Stefano, in data 13/02/2006 a suo Rep. n. 51662/10991, descritto al punto
4.2.1.1 di questa relazione.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

21 di 25

-Lotto unico-

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2.1 Precedente proprietari dei beni al NCEU Comune di Abbiategrasso fg 2 mapp. 925 sub 10 e sub 114.

titolare della quota pari a 1000/1000, dal 13/07/2004 al 12/11/2008.

Con atto di compravendita redatto dal Dott. Pierluigi Scalamogna, notaio in Abbiategrasso -Mi-, in data 13/07/2004, al proprio Rep. n. 21774 e Racc. 7027, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Abbiategrasso in data 28/07/2004 al n. 1528, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Pavia - in data 30/07/2004 al Reg. Gen. 15604 e Reg. Part. 8921, la [REDACTED] Edilizia Bertagnetta 32" con sede in Vercelli -Vc- c.f.: 021514210020 acquistava dalla società "Imm [REDACTED] la proprietà esclusiva della quota pari a 1000/1000 riferita alle particelle di terreno in Comune di Abbiategrasso -Mi- iscritte al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 2 mapp. 799;
- fg. 2 mapp. 800;
- fg. 2 mapp. 801;
- fg. 2 mapp. 803;
- fg. 2 mapp. 810;
- fg. 2 mapp. 811;
- fg. 2 mapp. 813;
- fg. 2 mapp. 822.

Nello stesso atto [REDACTED]

[REDACTED] vendeva alla [REDACTED]

[REDACTED] e la quota indivisa, pari a 2241/3000 delle

particelle di terreno iscritte al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 2 mapp. 804;
- fg. 2 mapp. 821.

Intervenendo nello stesso atto, [REDACTED]

[REDACTED] l'intera e piena quota di proprietà, pari a 1000/1000 riferita alle particelle di terreno iscritte al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 2 mapp. 802;
- fg. 2 mapp. 812.

oltre, intervenendo nello stesso atto, [REDACTED]

[REDACTED] la quota indivisa, pari a 759/3000 riferita alle particelle di terreno iscritte al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

22 di 25

-Lotto unico-

- fg. 2 mapp. 804;
- fg. 2 mapp. 821.

Si precisa che su detti beni immobili è stato edificato l'edificio condominiale in Via Galileo Vercesi n. 19 che comprende il bene oggetto della presente valutazione iscritto al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso come segue:

- fg. 2 mapp. 925 sub. 10 graffato al fg 2 mapp. 938 cat. A/3 cl. 5 vani 3,5 Sup. Cat. mq. 82 escluse aree scoperte mq. 66 Via Galileo Vercesi n. 19 PT-S1, R.C. €, 289,22,
- fg. 2 mapp. 925 sub. 114 cat. C/6 cl. 4 cons. mq 18 Via Galileo Vercesi n. 19 PS1, R.C. €, 71,58.

A tali particelle sono attribuite le quote di comproprietà di quattro unità immobiliari iscritte allo stesso NCEU al fg 2 mapp 925 subb 64-86-62-83 oltre alle quote della strada formata dalle particelle al NCT fg 2 mapp 805 e mapp 820.

6.2.2 Precedenti proprietari dei terreni al NCT fg 2 mapp. li 799-800-801-803-810-811-813- e 822.

quota pari a 1000/1000, dal 25/03/2004 al 13/07/2004.

Per titoli anteriori il 01/10/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'immobile è stata ultimata nell'anno 2007, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso -Mi-, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie e Titoli abilitativi a nome dei precedenti proprietari:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Abbiategrasso in data 25/02/2005 riferito alla Pratica Edilizia n. 416/2004 registrato al Prot. n. 45058/2004.
- D.I.A. in variante al Permesso di Costruire rilasciato presentata in data 11/04/2006, per costruzione di centrale termica, registrata al n. 118/2006.
- D.I.A. in variante al Permesso di Costruire rilasciato presentata in data 22/12/2006, per redistribuzione di spazi interni, registrata al n. 468/2006.
- D.I.A. in variante al Permesso di Costruire rilasciato presentata in data 25/01/2006, per recupero dei sottotetti ai fini abitativi, registrata al n. 15/2007.
- D.I.A. in variante al Permesso di Costruire rilasciato presentata in data 18/10/2007, per varianti interne, recinzioni e recupero parti sottotetti, registrata al n. 388/2007.
- Certificato di agibilità richiesto in data 08/02/2008 Prot. Gen. 5925.

Le schede catastali allegate alla presente rappresentano esattamente le caratteristiche delle particelle e, per l'abitazione al piano primo, la corretta disposizione dei locali al suo interno.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

23 di 25

-Lotto unico-

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

La proprietà immobiliare di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Milano, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea B1 e microzona catastale 1 tra centro storico e circoscrizione interna.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Appartamento al piano terreno con area esterna esclusiva e cantina al piano interrato, autorimessa e quote di comproprietà su parti comuni	92,00	1.500,00	€ 138.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo.	€ 20.700,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali scadute	€ 17.766,40
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.300,00
--	--------------

Pavia, 22 marzo 2025

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

24 di 25

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.E.I. + n. 191/2024 R.G.E.I.

-Lotto unico-

Il Perito
Arch. Massimo Bruggi

Allegati:

- Atto di proprietà.
- Atto per convenzione urbanistica.
- Titoli edilizi.
- Elenco iscrizioni e trascrizioni.
- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura catastale NCEU dell'abitazione al sub 10.
- Visura catastale NCEU dell'autorimessa al sub 114.
- Visura catastale NCEU dell'autorimessa al sub 62.
- Visura catastale NCT della particella fg 2 mapp 805.
- Visura catastale NCT della particella fg 2 mapp 820.
- Elaborato planimetrico.
- Planimetria catastale dell'abitazione al sub 10.
- Planimetria catastale NCEU dell'autorimessa al sub 114.
- Planimetria catastale NCEU dell'autorimessa al sub 62.
- CDU per le particelle al NCT fg 2 mapp 805 e mapp 820.
- Fotografie da 1 a 42.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi

25 di 25