
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. **385/2024** R.G.E.

PROMOSSA DA

BNL SPA

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione *Mariaelena Cunati*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

RGE n. 385/2024**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad Appartamento in corte condominiale “CORTE QUADRATI” sito nel Comune di Abbiategrasso via Novara civ. 23 al piano T-1°. Accesso dalla corte comune. Abitazione avente locale giorno al PT, scala a chiocciola, al P1° disimpegno, bagno e camera, accesso al ballatoio comune. Al piano S1 vano cantina pertinenziale all’abitazione. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono.

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per atto di compravendita in data 15/06/2007 n. 9181/6525 di rep. Notaio SAPUPPO STEFANO trascritto a Pavia il 21/06/2007 ai n.ri 15003/8452, contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Prezzo: € 124.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: rispettivamente

celibe e nubile.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo è presente il debitore, l'occupante, il custode giudiziario. Occupato senza titolo. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 21/06/2007 ai N.ri 15004/3788 in
forza di atto del 15/06/2007 n.ri 9182/6526 di rep. Notaio SAPUPPO
STEFANO a favore della BANCA UCB S.P.A. con sede in Milano, codice
fiscale: 09464450155 contro [REDACTED]

per la quota di $1/1$.

- ipoteca iscritta a Pavia in data 14/11/2017 ai N.ri 18832/3300 in forza di atto del 10/11/2017 n.ri 10946/6817 di rep. AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]

_____ per la quota di 1/2.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 16/10/2024 ai n.ri

18641/13177, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 21/09/2024 n. 6794 di rep. Tribunale di Pavia, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA Codice fiscale 09339391006 contro [REDACTED]

[REDACTED]. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

4 - VALORE	
Valore di stima	85.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia, adeguamenti	12.750,00
	5.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	67.250,00

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

Beni in ABBIATEGRASSO – MI

VIA NOVARA civ. 23

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO P.T.-1° CON ANNESSA CANTINA.

QUOTA DI 1/2 proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

QUOTA DI 1/2 proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

Appartamento in corte condominiale “CORTE QUADRATI” sito nel Comune di Abbiategrasso via Novara civ. 23 al piano T-1°. Accesso dalla corte comune. Abitazione avente locale giorno al PT, scala a chiocciola, al P1° disimpegno, bagno e camera, accesso al ballatoio comune. Al piano S1 vano cantina pertinenziale all’abitazione. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di ABBIATEGRASSO come segue:

Foglio 8 – mappale 288 – sub. 711 – VIA NOVARA n. 23 Piano S1 - T-1 – A4 – CL. 5 – 3,5 VANI – R.C. 180,76

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

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

stato di fatto in cui si trova: QUOTA 1/1

€ 67.250,00

Coerenze:

dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, via Novara, proprietà di terzi (per il piano terra); ballatoio comune, proprietà di terzi, via Novara, proprietà di terzi (per il piano primo).

del vano cantina: corridoio cantine e corpo scala, proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo è presente il debitore, l'occupante, il custode giudiziario. Occupato senza titolo. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia

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

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

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna.**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 21/06/2007 ai N.ri 15004/3788 in forza di atto del 15/06/2007 n.ri 9182/6526 di rep. Notaio SAPUPPO STEFANO a favore della BANCA UCB S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale: 09464450155 contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1.

- ipoteca iscritta a Pavia in data 14/11/2017 ai N.ri 18832/3300 in forza di atto del 10/11/2017 n.ri 10946/6817 di rep. AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 16/10/2024 ai n.ri 18641/13177, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 21/09/2024 n. 6794 di rep. Tribunale di Pavia, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA Codice fiscale 09339391006 contro [REDACTED]

[REDACTED]. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue:

Non sono state reperite pratiche edilizie. La pratica indicata nell'atto di provenienza è risultata essere relativa ad altra unità all'interno dello stesso fabbricato ed estranea a quanto in oggetto.

L'unità appartiene a fabbricato di corte di remota costruzione. Si riscontrano difformità rispetto lo stato catastale consistenti nella formazione di un bagno al P1° ed al PT mancata realizzazione del disimpegno scala a chiocciola. Per la regolarizzazione dei luoghi si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria; in via prudenziale si considerano persino i costi per una valutazione statica, pertanto si decurta dal valore di stima importo forfettario a copertura di ogni costo dovesse scaturire indipendentemente dal loro importo in complessivi €

5.000,00.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: difforme.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Milano comune di ABBIATEGRASSO non identifica l'attuale proprietà in quanto il bene risulta volturato al soggetto intervenuto all'atto:

QUOTA DI 1/2 proprietà di [REDACTED]

QUOTA DI 1/2 proprietà di [REDACTED]

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In data 22/01/2025 l'Amministratore di Condominio riferiva: comunichiamo che il passaggio di consegne dal precedente amministratore non è ancora stato effettuato, né tantomeno ci sono stati anticipati documenti per potervi fornire tutte le informazioni richieste. (millesimi proprietà 27.255)

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

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

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

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

[REDACTED]

████████████████████
per atto di compravendita in data 15/06/2007 n. 9181/6525 di rep. Notaio
SAPUPPO STEFANO trascritto a Pavia il 21/06/2007 ai n.ri
15003/8452, contro

██

████████████████████

Prezzo: € 124.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: rispettivamente
celibe e nubile.

A

██

████████████████████ con atto di compravendita del 25/01/2000 n.ri
7065 di rep. Notaio SCAGLIONI GIANNI trascritto il 26/01/2000 ai n.ri
909/708 contro

██

██

██

██

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Non sono state reperite pratiche edilizie. La pratica indicata nell'atto di
provenienza è risultata essere relativa ad altra unità all'interno dello stesso
fabbricato ed estranea a quanto in oggetto.

L'unità appartiene a fabbricato di corte di remota costruzione.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile s'inserisce in una zona semi centrale del Comune di Abbiategrasso, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Abbategrasso è un comune di circa 32.000 abitanti della città metropolitana di Milano situato a circa 22 Km da Milano capoluogo di provincia. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e lo svincolo di tangenziale Milanese più vicino è quello di Trezzano S/N che dista Km. 15 circa.

8.3. Descrizione dei beni

Abitazione in corte storica, livello di manutenzione medio.

✓ **Superficie Commerciale complessiva:** mq. 64,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

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

Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Milano. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Abbiategrasso.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	VALORE totale
Abitazione e cantina	EURO 85.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 85.000,00 X 15% € 12.750,00

Riduzione per oneri di adeguamento urbanistico catastale:

a corpo € 5.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

VALORE € 67.250,00

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

Copiano, 24.01.2025

il C.T.U. *geom. Siro Schiavi*