

## TRIBUNALE DI PAVIA

---

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 417/2024 di RGE

### CONDOMINIO CANONICA

Creditore

### INTESA SANPAOLO SpA

Creditore iscritto non intervenuto

contro

### DEBITORI ESECUTATI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariaelena Cunati

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

## CONCLUSIONI

In Comune di Abbiategrasso (MI), **box auto** di 22 m<sup>2</sup> catastali (proprietà 1/1) posto al piano interrato del "Condominio Canonica" in via Luigi Canonica civico 20/A e accessibile da corsello comune.

**Box auto**, in Catasto Fabbricati, Comune di Abbiategrasso (MI):

| Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza       | Superficie catastale | Rendita € |
|----|-------|-----|-----------|--------|-------|-------------------|----------------------|-----------|
| 23 | 183   | 751 | C/6       | 5      | S1    | 20 m <sup>2</sup> | 22 m <sup>2</sup>    | 92,96     |

### Intestazione del bene

DEBITORE ESECUTATO nato in XXXXXX (EE) il 09/03/1970 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni;

DEBITRICE ESECUTATA nata in XXXXXX (EE) il 15/12/1979 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni.

### Stato di possesso

Libero

### Verifiche documentazione ipocatastale

Risulta la continuità storica degli atti

### Vincoli e oneri giuridici

Iscrizione

|                    |                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Atto               | Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario          |
| Pubblico Ufficiale | Loredana Tizzoni notaio, atto del 25/02/2009 nn. 19753/4993 di rep.     |
| Nota               | del 27/02/2009 ai nn. 3632/586 n. 18 di presentazione                   |
| A favore           | INTESA SANPAOLO SpA con sede a Torino (TO) cf 00799960158 per quota 1/1 |

|        |                                                                                                                                                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Contro | DEBITORE ESECUTATO nato in XXXXXX (EE) il 09/03/1970 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2;<br>DEBITRICE ESECUTATA nata in XXXXXX (EE) il 15/12/1979 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2. |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|      |                                                                                                                                                             |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beni | In Comune di Abbiategrasso (MI), Fg 23 mapp. 183 sub 719 cat. A/3 piano 2/S1 (appartamento e cantina); Fg 23 mapp. 183 sub 751 C/6 piano S1 (box pignorato) |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Annotazione | Relativamente all'appartamento: segue annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 18/03/2024 ai nn. 4704/528; annotazione a cancellazione del 18/03/2024 ai nn. 4705/529, a favore di INTESA SANPAOLO SpA contro gli attuali debitori esecutati.<br>Si segnala che l'appartamento è stato trasferito con decreto di trasferimento del 30/01/2024 n. 96 di rep. e successiva nota di trascrizione del 01/02/2024 ai nn. 1162/1672. |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Trascrizione

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atto               | Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili                                                                                                                                                                                                    |
| Pubblico Ufficiale | Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 21/10/2024 ai nn. 7177 di rep.                                                                                                                                                                          |
| Nota               | del 16/12/2024 ai nn. 16356/23173                                                                                                                                                                                                                    |
| A favore di        | CONDOMINIO CANONICA con sede in Abbiategrasso (MI) cf 90024220155                                                                                                                                                                                    |
| Contro             | DEBITORE ESECUTATO nato in XXXXXX (EE) il 09/03/1970 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni;<br>DEBITRICE ESECUTATA nata in XXXXXX (EE) il 15/12/1979 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni |

Beni

In Comune di Abbiategrasso (MI), Fg 23 mapp. 183 **sub 751** (C/6)

**Valore del Lotto Unico**

€ 18.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita € 2.700,00

Sgombero locali € 600,00

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € 14.700,00

**Prezzo base d'asta del Lotto Unico (proprietà 1/1) € 14.700,00**

**Criticità varie**

Nessuna.

**Allegati per il Tribunale**

- Perizia
- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione del bene pignorato-doc. fotografica
- 3 Estratto mappa, scheda catastale, elaborato plan., visura storica immobile, ispezioni ipotecarie, Omi 2° sem. 2024
- 4 Stralcio titoli abilitativi edilizi
- 5 Atto di provenienza
- 6 Regolamento condominiale
- 7 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Vigevano-Voghera

**Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie**

- Perizia privacy
- 1 Individuazione del bene pignorato-doc. fotografica
- 2 Estratto mappa, scheda catastale, elaborato planimetrico



## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Abbiategrasso (MI), **box auto** di 22 m<sup>2</sup> catastali (proprietà 1/1) posto al piano interrato del "Condominio Canonica" in via Luigi Canonica civico 20/A e accessibile da corsello comune.

### DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/10/2024 n. 7177 e nella Nota di Trascrizione del 16/12/2024 ai nn. 2317/16356 n. 4 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF), Comune di Abbiategrasso (MI)

#### Box auto

| Fg | mapp. | sub | Categoria | Piano | Consistenza       | Ubicazione            | Rendita € |
|----|-------|-----|-----------|-------|-------------------|-----------------------|-----------|
| 23 | 183   | 751 | C/6       | S1    | 20 m <sup>2</sup> | Via L. Canonica, 20/A | 92,96     |

#### Intestazione del bene

DEBITORE ESECUTATO nato in XXXXXX (EE) il 09/03/1970 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni;

DEBITRICE ESECUTATA nata in XXXXXX (EE) il 15/12/1979 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni.

### DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura catastale storica per immobile 14/04/2025 (allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Abbiategrasso (MI), via L. Canonica civico 20/A

#### Box auto

| Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza       | Superficie catastale | Rendita € |
|----|-------|-----|-----------|--------|-------|-------------------|----------------------|-----------|
| 23 | 183   | 751 | C/6       | 5      | S1    | 20 m <sup>2</sup> | 22 m <sup>2</sup>    | 92,96     |

#### Intestazione catastale del bene

DEBITORE ESECUTATO nato in XXXXXX (EE) il 09/03/1970 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni;

DEBITRICE ESECUTATA nata in XXXXXX (EE) il 15/12/1979 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni.

#### Storia catastale

Si riportano le variazioni catastali avvenute dall'immobile precedente (demolito) a quello oggetto di pignoramento compreso in più ampio fabbricato condominiale.

- Al 07/12/1987 (antecedente all'impianto meccanografico), variazione nel classamento del 07/12/1987 in atti dal 22/06/1998 PF98 (n. 80066.1/1987), Fg 23 mapp. 183 cat. D/7 in CF;
- al 31/01/1988, impianto meccanografico, partita n. 3856, Fg 23 mapp. 183 in CF;
- ai 19/04/1999, variazione per modifiche interne, in atti dai 19/04/1999 (n. 319104.1/1999), Fg 23 mapp. 183 cat. D/7 in CF;
- al 18/09/2003, variazione della destinazione da fabbricato in aree urbane, n. 727709 di prot. in atti dal 18/09/2003 (n. 49581.1/2003), Fg 23 mapp. 183 cat. F/1 consistenza 2160 m<sup>2</sup> in CF;
- al 27/03/2007, variazione per edificazione su area urbana, n. MI0275671 di prot. in atti dal 27/03/2007 (n. 25529.1/2007), Fg 23 mapp. 183 sub 751 cat. C/6 classe 5 consistenza 20 m<sup>2</sup> rendita 92,96 € in CF;
- al 27/03/2008, variazione nel classamento, n. MI0284080 di prot. in atti dal 27/03/2008 (n. 21533.1/2008), Fg 23 mapp. 183 sub 751 cat. C/6 classe 5 consistenza 20 m<sup>2</sup> rendita 92,96 € in CF;
- al 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie, Fg 23 mapp. 183 sub 751 cat. C/6 classe 5 consistenza 20 m<sup>2</sup> superficie catastale 22 m<sup>2</sup> rendita 92,96 € in CF.

#### Coerenze del bene al piano interrato (C1)

(rif. allegato 3: elaborato planimetrico, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: box auto, Fg 23 mapp. 183 sub 752 di altra proprietà;

Est: corsello comune condominiale (bcnc), Fg 23 mapp. 183 sub. 798;

Sud: box auto, Fg 23 mapp. 183 sub 797 di altra proprietà;



Ovest: muro controterra.

## **OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nessuna.

**Diritto di famiglia** (Legge n. 151 del 19/05/1975)

In data 25/02/2009 (Atto di Compravendita, allegato 5) i sigg. DEBITORE ESECUTATO e DEBITRICE ESECUTATA hanno dichiarato di essere tra loro coniugati in regime patrimoniale equivalente a quello della separazione dei beni vigente in Italia.

**Stato di possesso del bene pignorato**

Come accertato nel sopralluogo del 27/06/2025 il box auto è libero.

**Millesimi di comproprietà del bene pignorato sugli spazi comuni**

Da informazioni ricevute dall'amministrazione del "Condominio Canonica" al box auto al piano interrato competono 4,817/1.000.

**Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti (sull'intero fabbricato condominiale)**

1. L'edificazione del fabbricato condominiale è avvenuta mediante convenzione stipulata con il Comune di Abbiategrasso con atto del 18/11/2003 ai nn. 20994/6531 di rep. (Pierluigi Scalamogna notaio) trascritto presso RRII di Pavia il 05/12/2003 ai nn. 24279/13819, ai nn. 24280/13820, ai nn. 24281/13821, ai nn. 24282/13822, ai nn. 24283/13823.

2. Gli accessi pedonale e carroia alla porzione immobiliare pignorata (box auto) avvengono da via L. Canonica mediante rampa, corsello comune coperto con passaggio sui mappali 391, 389, 183 sub 798 del Fg 23 e mapp. 290 e 291 del Fg 11 sui quali vi è servitù di passaggio costituita con atto del 18/11/2003 ai nn. 20998/6532 di rep. (Pierluigi Scalamogna notaio) registrato il 09/12/2003 al n. 160 serie 1T, trascritto presso RRII di Pavia il 12/12/2003 ai nn. 24650/14055.

3. Servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia da esercitarsi sulla striscia di terreno lunga 18 m e larga 2,50 m recintata a cura e spese della [REDACTED]; quale proprietaria del manufatto, alla società e suoi aventi causa a qualunque titolo, compete l'onere della manutenzione per il solo lato di nord-est.

**Certificazione energetica**

Con delibera di Giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

## **2. SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo del bene pignorato si è svolto il 27/06/2025 con l'intervento dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano-Voghera (IVG); si sono visitate le parti comuni condominiali dei piani terra e interrato rilevando, limitatamente al box auto pignorato, consistenza e caratteristiche fisiche, verificando altresì la congruità grafica tra stato di fatto, scheda catastale e documentazione reperita presso il SUE del Comune di Abbiategrasso.

## **3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO**

**Caratteristiche del bene**

Box auto al piano interrato compreso nel "Condominio Canonica" in via Luigi Canova al civico 20/A; accesso dalla medesima via mediante cancello carroia elettrificato e rampa di discesa al corsello comune o area di manovra per ingresso al box auto delimitato da porta basculante.

**Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici**

L'ubicazione del bene è semiperiferica, comunque ben servita dalla SS494 per Milano e dalla circonvallazione SP114; la zona è mista con prevalenza residenziale a fondo via L. Canonica; nelle vicinanze presenza di insediamenti industriali e artigianali di medie dimensioni; a 1200 m circa, sulla ex SS 494 sono presenti centri commerciali, scarsi negozi di vicinato nelle immediate vicinanze, a 1.000 circa gli uffici pubblici principali.

Il Comune di Abbiategrasso ha 32.600 abitanti circa, dista 21 km circa da Milano, 36 km circa da Pavia l'autostrada più vicina con casello a Binasco è la A7 MI-GE; è presente una linea pullman che collega Abbiategrasso ai comuni limitrofi; è presente la stazione ferroviaria sulla linea AL-MI.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 28/07/2025 risultano le seguenti formalità:

##### Iscrizione

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atto               | Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario                                                                                                                                                                                          |
| Pubblico Ufficiale | Loredana Tizzoni notaio, atto del 25/02/2009 nn. 19753/4993 di rep.                                                                                                                                                                                     |
| Nota               | del 27/02/2009 ai nn. 3632/586 n. 18 di presentazione                                                                                                                                                                                                   |
| Capitale           | 194.924,54 €                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ipoteca            | 389.849,08 €                                                                                                                                                                                                                                            |
| A favore           | INTESA SANPAOLO SpA con sede a Torino (TO) cf 00799960158 per quota 1/1                                                                                                                                                                                 |
| Contro             | DEBITORE ESECUTATO nato in XXXXXX (EE) il 09/03/1970 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2;<br>DEBITRICE ESECUTATA nata in XXXXXX (EE) il 15/12/1979 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2.                                                                       |
| Beni               | In Comune di Abbiategrasso (MI), Fg 23 mapp. 183 sub 719 cat. A/3 piano 2/S1 (appartamento e cantina); Fg 23 mapp. 183 sub 751 C/6 piano S1 (box pignorato)                                                                                             |
| Annotazione        | Relativamente all'appartamento: segue annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 18/03/2024 ai nn. 4704/528; annotazione a cancellazione del 18/03/2024 ai nn. 4705/529, a favore di INTESA SANPAOLO SpA contro gli attuali debitori eseguiti |

Si segnala che l'appartamento, in seguito al pignoramento del 04/10/2022 al n. 6040 di rep. e successiva nota di trascrizione del 27/10/2022 ai nn. 13942/21038, è stato trasferito con decreto di trasferimento del 30/01/2024 n. 96 di rep. e successiva nota di trascrizione del 01/02/2024 ai nn. 1162/1672.

##### Trascrizione

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atto               | Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili                                                                                                                                                                                                    |
| Pubblico Ufficiale | Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 21/10/2024 ai nn. 7177 di rep.                                                                                                                                                                          |
| Nota               | del 16/12/2024 ai nn. 16356/23173                                                                                                                                                                                                                    |
| A favore di        | CONDOMINIO CANONICA con sede in Abbiategrasso (MI) cf 90024220155                                                                                                                                                                                    |
| Contro             | DEBITORE ESECUTATO nato in XXXXXX (EE) il 09/03/1970 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni;<br>DEBITRICE ESECUTATA nata in XXXXXX (EE) il 15/12/1979 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di separazione dei beni |
| Beni               | In Comune di Abbiategrasso (MI), Fg 23 mapp. 183 <b>sub 751</b> (C/6)                                                                                                                                                                                |

#### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico, si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

##### Titolare dal 25/02/2009 al 28/07/2025

DEBITORE ESECUTATO nato in XXXXXX (EE) il 09/03/1970 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2;  
DEBITRICE ESECUTATA nata in XXXXXX (EE) il 15/12/1979 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2.

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atto      | Atto di compravendita del 25/02/2009 nn. 19752/4992 di rep. Loredana Tizzoni notaio, trascritto presso RRII di Pavia il 27/02/2009 ai nn. 3631/2154.<br>L'atto di compravendita comprende, oltre al box auto oggetto di pignoramento, anche l'appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato posto nel medesimo stabile e individuato in CF al Fg 23 mapp. 183 sub 719 cat. A/3.<br><u>Si evidenzia che l'appartamento non è oggetto di pignoramento.</u> |
| Venditori | XXXXXX nato a XXXXXX il 17/01/1976 cf XXXXXXXXXXXXXXX;<br>XXXXXX nata a XXXXXX il 04/01/1971 cf XXXXXXXXXXXXXXX.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Beni      | In Comune di Abbiategrasso (MI), Fg 23 mapp. 183 sub 719 cat. A/3 piano 2 (appartamento)/S1 (cantina); Fg 23 mapp. 183 sub 751 C/6 piano S1 (box auto)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

##### Titolare dal 17/07/2007 al 25/02/2009

XXXXXX nato a XXXXXX il 17/01/1976 cf XXXXXXXXXXXXXXX;



XXXXXXX nata a XXXXXX il 04/01/1971 cf XXXXXXXXXXXXXXXX.

Atto Atto di compravendita del 17/07/2007 nn. 25082/9266 di rep. Pierluigi Scalamogna notaio, trascritto presso RRII di Pavia il 25/07/2007 ai nn. 18264/10407

Venditori XXXXXX srl con sede a Milano cf XXXXXX

Beni In Comune di Abbiategrasso (MI), Fg 23 mapp. 183 sub 719 cat. A/3 piano 2 (appartamento)/S1 (cantina); Fg 23 mapp. 183 sub 751 C/6 piano S1 (box auto)

#### **Titolare dal 18/11/2003 al 17/07/2007**

XXXXXXX srl con sede a Milano cf XXXXXX

Atto Atto di compravendita del 18/11/2003 nn. 20998/6532 di rep. Pierluigi Scalamogna notaio, registrato presso AdE di Abbiategrasso (MI) il 09/12/2003 al n. 160 serie 1T

Venditori XXXXXX srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni In Comune di Abbiategrasso (MI), Fg 23 mapp. 370 EU, Fg 23 mapp. 183 EU, Fg 23 mapp. 373 EU, Fg 23 mapp. 375 EU, Fg 11 mapp. 289 in CT, Fg 11 mapp. 290 in CT, Fg 11 mapp. 291 in CT

**Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.**

#### **6. PRATICHE EDILIZIE**

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Abbiategrasso (MI) si è svolto un accesso agli atti (11/06/2025) per recuperare eventuali titoli abilitativi edilizi rilasciati al debitore esecutato o ai precedenti proprietari.

1. DIA n. 79 del 26/05/2003 n. prot. 20145 del 27/05/2003. Oggetto: Demolizione di vecchi fabbricati industriali ad eccezione delle solette di pavimentazione, come da accordi presi in conferenza di servizi relativa al piano di bonifica. Titolare: XXXXX srl. Fg 23 mapp. 24; Fg 11 mapp. 197. Progetto definitivo di bonifica dell'area ex Emint del 17/04/2003 n. prot. 11572/15189.
2. DIA n. 87 del 22/03/2005 n. prot. 12788 del 24/03/2005. Oggetto: Costruzione palazzina di n. 48 alloggi in attuazione del PR 20 Abbiategrasso, via Canonica (Castelletto), ex sito Emint. Titolare: XXXXXX srl Fg 23 mappali 183-365-370-371-372-373-375-376; Fg 11 mappali 289-290-291.
3. DIA n. 448 del 07/12/2006 n. prot. 49291 in Variante alla DIA n. 87 del 22/03/2005. Titolare: XXXXXX srl.
4. Domanda per certificato di agibilità del 27/10/2010 n. prot. 18090 del 29/04/2010. Oggetto: Costruzione di palazzina di n. 48 alloggi e recupero abitativo di n. 6 nuove unità residenziali. Fine lavori: 06/12/2009. Titolare: XXXXXX. Titoli edilizi abilitativi: DIA n. 87/2005, DIA n. 448/2005. CPI del 08/06/2009 pratica n. 344560 VV.F. (att. n. 92 DM 16/02/1982). Certificato di collaudo c.a., dep. 28/04/2010 n. prot. 17974, denuncia presso Comune di Abbiategrasso del 09/06/2005 al n. 28 n. prot. 23898.
5. Non risultano istanze volte all'ottenimento di titoli abilitativi edilizi intestate dagli attuali proprietari.

#### **7. FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Ufficio tecnico di: Abbiategrasso.

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano-Voghera.

Amministrazione del condominio: CASAL Amministrazioni condominiali e immobiliari, Abbiategrasso, info@studiocasal.com

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 2° sem. 2024, Abbiategrasso.

Il Borsino Immobiliare: Abbiategrasso.

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.



## 8. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore minimo al m<sup>2</sup> di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2024). Nel Comune di Abbiategrasso, per autorimesse similari in normale stato d'uso e manutenzione in zona periferica e semicentrale si hanno valori medi tra 800,00 €/m<sup>2</sup> e 1.200,00 €/m<sup>2</sup> (allegato 3). Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale e gli effettivi dati di vendita per immobili similari, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: UNI 10750/2005; DPR 138/98, allegato C; ISO 9836:2017.

Si precisa inoltre che, poiché tali 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. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il box auto pignorato fa parte del "Condominio Canonica" ubicato in via Luigi Canonica civico 20/A ad Abbiategrasso (MI) composto da unità immobiliari residenziali<sup>1</sup> (n. 52) disposte su quattro piani fuori terra e un piano interrato con cantine e box auto (n. 41), oltre a enti comuni (rampa e corsello, passaggio pedonale, area urbana e locali deposito al piano S1 (n. 2).

L'accesso al box auto pignorato avviene dalla via L. Canonica mediante cancello carraio elettrificato (civico 20) dal quale una rampa e corselli accedono alle aree di manovra coperte antistanti ai box.

Altro accesso secondario al box auto pignorato è dal passaggio pedonale posto a lato della rampa carraia che immette nel cortile condominiale e ai due vani ingressi con scale e ascensori che disimpegnano le varie uu.ii. dal piano interrato al quarto fuori terra.

A scendere la rampa condominiale, il box auto pignorato è il terzo vano a sinistra del primo corsello condominiale; l'accesso è agevole ed il vano è delimitato da porta basculante.

Lo stato di manutenzione interno del box auto pignorato è discreto, sono presenti oggetti vari lasciati dai debitori eseguiti, tra cui un'automobile.

Lo stato di manutenzione del fabbricato condominiale e delle parti comuni è discreto.

Migliore descrizione delle caratteristiche strutturali e componenti edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

| Caratteristiche strutturali e componenti edilizie condominio |                                                                                                                                                           | Condizioni   |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Fondazioni:                                                  | isolate a plinto e continue sotto setti e murature controterra                                                                                            | -            |
| Solai:                                                       | predalles                                                                                                                                                 | discrete     |
| Strutture verticali:                                         | pilastrì, setti e murature in c.a.                                                                                                                        | discrete     |
| Copertura:                                                   | manto in laterizio                                                                                                                                        | non visitato |
| Scale comuni:                                                | struttura in c.a. con rivestimento in lastre di serizzo, parapetti in acciaio verniciato; ascensore a servizio di tutti i piani del fabbricato            | discrete     |
| Gronde e canali:                                             | getto in c.a. intonacato e tinteggiato, lattoneria in rame                                                                                                | -            |
| Balconi:                                                     | getto in c.a. intonacato e tinteggiato, parapetti in acciaio verniciato                                                                                   | discrete     |
| Superfici murarie:                                           | intonaco al civile tinteggiato                                                                                                                            | discrete     |
| Pavimentazioni:                                              | serizzo in lastra negli ingressi coperti; blocchetti di cemento vibrato autobloccanti con cordoli laterali in cemento e prato nelle parti comuni scoperte | discrete     |
| Rampa comune:                                                | finitura in cemento con rilievi a spina di pesce                                                                                                          | discrete     |
| Murature p. interrato:                                       | in c.a. a vista                                                                                                                                           | discrete     |

<sup>1</sup> Dati desunti dall'elaborato planimetrico con elenco uu.ii., in allegato 3.



|                                                                   |                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Cancello:                                                         | in ferro verniciato a due ante il carraio, unica anta il pedonale, entrambi elettrificati | discrete    |
| Impianti esterni:                                                 | illuminazione esterna, citofoni                                                           | funzionanti |
| Recinzioni:                                                       | muratura in c.a. lungo confine ovest e sud (strada)                                       | discrete    |
| <b>Caratteristiche strutturali e componenti edilizie box auto</b> |                                                                                           |             |
| Altezza locale:                                                   | effettiva 238 cm (tolleranza 2%)                                                          | -           |
| Murature:                                                         | setti in c.a.                                                                             |             |
| Solaio:                                                           | predalles                                                                                 | discrete    |
| Pavimentazione:                                                   | massetto di cemento                                                                       | discrete    |
| Intonaci:                                                         | assenti, pareti in c.a. a vista                                                           | discrete    |
| Porta accesso:                                                    | basculante in lamiera di acciaio zincata                                                  | discrete    |
| Impianto elettrico:                                               | a vista con canalina in plastica, luce e alimentazione                                    | discrete    |

#### **Accertamenti di conformità catastale, edilizia e urbanistica**

Relativamente al box auto, l'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 27/03/2007 n. MI0275671 di prot. in NCEU Fg 23 mapp. 183 sub 751, dall'elaborato planimetrico del 15/02/2024 n. MI0055566 di prot., dal sopralluogo svolto il 27/06/2025 e dall'accertamento compiuto con accesso agli atti presso il SUE del Comune di Abbiategrasso in data 11/06/2025.

**Conformità catastale:** lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale (in allegato 3).

**Conformità edilizia:** lo stato di fatto rilevato è conforme ai titoli edilizi.

**Regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica:** nulla.

**Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica:** nulla.

**Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT):** nel PGT vigente il fabbricato condominiale è compreso nel tessuto residenziale multifunzionale – PR01, art. 63.

<https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fd7b63621aa24d2e8fd57d45393c72e9>

#### **10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:** spese correnti per il normale mantenimento di un immobile con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 500,00 €/anno.

**Rate condominiali insolute:** da informazioni ricevute dall'amministrazione del "Condominio Canonica" al 04/07/2025 risultano, in capo ai debitori esecutati, complessivi 1.587,90 € per rate insolute; non sono state deliberate spese straordinarie.

**Sgombero dei locali:** come rilevato nel sopralluogo, nel box sono presenti oggetti legati all'uso residenziale e un'autovettura.

Per lo sgombero è congruo un importo forfettario di 600,00 €.

**Altre informazioni:** il box auto è utilizzabile con minimi interventi manutentivi.

#### **11. VALUTAZIONE LOTTO UNICO**

| Locali                       | Sup.<br>Pavimento<br>[m <sup>2</sup> ] | Sup.<br>Lorda<br>[m <sup>2</sup> ] | Coeff.   | Sup.<br>Commerciale<br>[m <sup>2</sup> ] | Esposizione          | Condizioni |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|----------|------------------------------------------|----------------------|------------|
| Box per ricovero auto        | 19,10                                  | 20,90                              | 1        | 20,90                                    | p.S1- su<br>corsello | discrete   |
| <b>Superfici complessive</b> | <b>19,10</b>                           | <b>21,60</b>                       | <b>-</b> | <b>21,60</b>                             | <b>-</b>             | <b>-</b>   |

Superficie commerciale: **22,00 m<sup>2</sup>**

**Valore del Lotto Unico**

€ 18.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

|                                                                                                                                                                 |   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita | € | 2.700,00         |
| Sgombero locali                                                                                                                                                 | € | 600,00           |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso                                                                                                             | € | -                |
| Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni                                                                                           | € | -                |
| Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale                                                                                            | € | -                |
| Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti                                                                                                    | € | 14.700,00        |
| <b>Prezzo base d'asta del Lotto Unico (proprietà 1/1)</b>                                                                                                       | € | <b>14.700,00</b> |

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.  
Vigevano, 28 luglio 2025

Il tecnico stimatore  
Arch. Silvio Bellotti