



## TRIBUNALE DI PAVIA

### Esecuzione Immobiliare



R.G.E. 507/2024



PROCEDENTE



contro



ESECUTATA



### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE



Giudice dell'esecuzione  
dott. Erminio RIZZI



Tecnico Incaricato: dott. Arch. Gianni CASTELLANI



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



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### a) BENI:

In Abbiategrasso (MI) Via Pier Giorgio Frassati n. 6.

Autorimessa al piano interrato in contesto condominiale denominato "PROCEDENTE". Il tutto censito a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 3 mappale 765 sub. 54, categoria C/6, classe 6, consistenza: 17 m<sup>2</sup> superficie catastale 18 m<sup>2</sup> R.C. Euro 92,19; Via Pier Giorgio Frassati n. 6 Piano S1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A010 - Foglio 3 - Particella 765

Intestazione:

- ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo in contorno da Nord

box rimessa auto al mappale 765 sub.53, terrapieno, box rimessa auto al mappale 765 sub.55, indi per chiudere corsello di manovra comune a parte del mappale 765 sub.1.

precisazione catastale:

Quanto in oggetto risulta essere accatastato al foglio 3 mappale 765 sub. 54 per costituzione del 02/08/2010 Pratica n. MI0604094 in atti dal 02/08/2010 costituzione (n. 3951.1/2010)

### b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

Proprietà dell'intero

### c) REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA:

stato libero

### d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

a tutto il 26/03/2025:

- Ipoteca volontaria iscritta a Pavia il 03/12/2008 ai nn. 26451/5327 favore della banca OMISSIS (su terreno stato poi oggetto di edificazione ad opera della suddetta " " ), iscritta per originari Euro 6.600.000,00 a garanzia di mutuo fondiario concesso alla stessa " " per atto in data 02/12/2008 - n. 37439/8080 di repertorio del notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso; ipoteca poi frazionata per atto in data 26/10/2012 - n. 40634/10471 di repertorio a rogito del predetto notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso, con annoiamento di frazionamento preso a Pavia a margine della succitata iscrizione ipotecaria in data 05/11/2012 ai N.ri 16292/2572; in forza del quale: l'autorimessa di cui il mappale 765 sub 54 è venuta a costituire la quota di ipoteca indicata quale "LOTTO N. 12" (quota originaria di mutuo in linea capitale: Euro 184.000,00 - quota d'ipoteca correlata: Euro 368.000,00 durata 30 nni al tasso annuo del 3,55%);

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 507-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

- pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia il 11/12/2024 rep. 9365 trascritto a Pavia il 24/01/2025 ai nn. 1122/692, a favore del "PROCEDENTE" con sede in Abbiategrasso, codice fiscale: 90027940155 e contro ESECUTATA sul bene in Abbiategrasso mappale 765 sub 54 del foglio 3 (aspetti nel quadro d: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DAL VALORE COMPLESSIVO DI EURO 6.556,69 = OLTRE INTERESSI SUCCESSIVI E TUTTE LE NECESSARIE SPESE OCCORRENDE)

**e) STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 07.05.2025, il bene risultava occupato dall'esecutata

**f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000:	€ 12.600,00
Riduzione del valore del 15%	€ 1.800,00
<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 10.800,00</b>

**g) CRITICITÀ:**

d'interesse del mappale 765 sub 54, oggetto della presente procedura:

"vincoli alla libertà di disporre degli immobili, dipendenti dalla convenzione stipulata col Comune di Abbiategrasso in data 14/05/2007, soggetti a clausole limitative della facoltà di contrarre come quanto è presente nell'atto di assegnazione in data 21/12/2012 - N. 40797/10589 di repertorio a rogito del notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso, in cui:

art 14 - Autorimesse

- 1. le autorimesse e/o posti auto coperti, nel rapporto di una/o per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferite (cfr "elenco delle unità immobiliari oggetto di ripartizione") e non possono essere assegnate/i o cedute/i dall'operatore separatamente dagli alloggi stessi. Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli acquirenti.
- 2. Le eventuali autorimesse e/o posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi costituiscono pertinenza dell'edificio in cui si trovano. In nessun caso, però, possono essere cedute a nuclei familiari non assegnatari di alloggi ubicati nell'edificio in argomento.
- 3. Allo stesso nucleo familiare, né al momento della prima acquisizione né successivamente, possono essere acquisite dal medesimo nucleo familiare più di n. 1 (una) autorimessa e/o posti auto coperti oltre a quella/o di pertinenza dell'alloggio di riferimento

Art. 16 – Alienazioni

- 7. Per quanto riguarda le autorimesse o i posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi, le stesse/i potranno essere cedute/i anche ad altri nuclei familiari, purché proprietari di un alloggio nello stesso edificio realizzato dall'operatore, a condizione che, alla fine, non risultino proprietari di più di n.1 (uno) autorimesse e/o posti auto coperti oltre alla autorimessa o posto auto coperto di pertinenza all'alloggio di riferimento"

Si evidenzia:

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 507-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 3

Il "LOTTO N. 12" certificato nella convenzione stipulata col Comune di Abbiategrasso in data 14/05/2007, originariamente comprendeva, oltre il mappale 765/703 costituito da appartamento e cantina, il pertinenziale mappale 765/54, oggetto dell'attuale procedura.

Tuttavia, con decreto di trasferimento del Tribunale di Pavia il 17/07/2024 rep 852, il 22/07/2024, trascritto ai N.r. 13778/9899 presso la conservatoria RR.II. di Pavia, l'appartamento con cantina, è stato ceduto con diritto di proprietà, a OMISSIS

Pertanto il sottoscritto Perito, con l'avvenuta vendita separata dell'appartamento e cantina dalla pertinenziale autorimessa, ritiene che, quest'ultima, debba considerarsi, di fatto, sciolta da ogni vincolo pertinenziale, ma con il mantenimento delle clausole limitative presenti nell'atto di assegnazione in data 21/12/2012 - N. 40797/10589 di repertorio a rogito del notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso

## RELAZIONE PERITALE

### **Beni in ABBIATEGRASSO (MI)**

**Lotto unico**

**Quota intera**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

la Sig.ra ESECUTATA è proprietaria di un box sito in Abbiategrasso, Via Pier Giorgio Frassati n. 6.

Tanto premesso, il PROCEDENTE, in persona dell'Amministratore pro tempore, Rag. OMISSIS,

##### **DICHIARA**

di voler sottoporre, come di fatto con il presente atto sottopone, a pignoramento per il soddisfo del credito vantato in forza del titolo esecutivo anzidetto l'immobile di proprietà della debitrice sopraindicata ed appresso individuata

##### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

• n. 1 box sito in Abbiategrasso (MI), Via Pier Giorgio Frassati n. 6, identificato dai seguenti dati catastali: Foglio 3, Particella 765, Subalterno 54, Categoria C/6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 17 metri quadri.

Con ogni pertinenza accessione e quota di proprietà su parti comuni.

Il tutto salvo errore e come meglio di fatto.

#### **SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:**

In Abbiategrasso (MI) Via Pier Giorgio Frassati n. 6.

Autorimessa al piano interrato in contesto condominiale denominato "PROCEDENTE" il tutto censito a Catasto Fabbricati come segue:

– foglio 3 mappale 765 sub. 54, categoria C/6, classe 6, consistenza: 17 m<sup>2</sup> superficie catastale 18 m<sup>2</sup> R.C. Euro 92,19; Via Pier Giorgio Frassati n. 6 Piano S1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 507-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 4

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A010 - Foglio 3 - Particella 765

Intestazione:

- ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo in contorno da Nord

box rimessa auto al mappale 765 sub.53, terrapieno, box rimessa auto al mappale 765 sub.55, indi per chiudere corsello di manovra comune a parte del mappale 765 sub.1.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene è costituito da un'autorimessa posta al piano interrato di congiunzione di tre stabili del complesso condominiale denominato "I Vecchi Tigli". L'accesso si pratica dalla via Pier Giorgio Frassati.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale con prevalenza edifici residenziali periferici di nuova edificazione

Principali collegamenti pubblici: ss 494 Milano-Alessandria – Pavia-Novara - stazione FFSS linea Milano-Alessandria – bus per Milano- Pavia e Novara

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 07.05.2025, il bene risultava occupato dall'esecutata

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni* Pregiudizievoli mantenimento delle clausole limitative presenti nell'atto di assegnazione in data 21/12/2012 - N. 40797/10589 di repertorio a rogito del notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* per atto di "trasferimento di immobili in esecuzione di accordi raggiunti in sede di separazione personale tra coniugi" in data 22/12/2016 - n. 36357/15761 di repertorio a rogito del notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso, trascritto a Pavia in data 29/12/2016 ai n.ri 20983/13443, il marito OMISSIS ha trasferito alla moglie ESECUTATA la propria quota di comproprietà di metà dell'autorimessa

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* le aree su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il mappale 765/54 in oggetto, rientrano in una Convenzione, ai sensi della Legge n.865/1971 e s.m.i., stipulata con atto in data 14/05/2007 n.24877/9129 di repertorio a rogito registrato ad Abbiategrasso il 22/05/2007 al n.1052, serie 1T e trascritto a Pavia in data 23/05/2007 ai n.ri 12292/6945;

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 507-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 5

gli immobili, tra cui il presente mappale 765 sub 54, dipendenti dalla succitata convenzione, sono soggetti a clausole limitative della facoltà di contrarre come quanto è presente nell'atto di assegnazione in data 21/12/2012 - N. 40797/10589 di repertorio a rogito del notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso, nello specifico art 14:

- 1. le autorimesse e/o posti auto coperti, nel rapporto di una/o per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferite (cfr "elenco delle unità immobiliari oggetto di ripartizione") e non possono essere assegnate/i o cedute/i dall'operatore separatamente dagli alloggi stessi. Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli acquirenti.
- 2 Le eventuali autorimesse e/o posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi costituiscono pertinenza dell'edificio in cui si trovano. In nessun caso, però, possono essere cedute a nuclei familiari non assegnatari di alloggi ubicati nell'edificio in argomento.
- 3 Allo stesso nucleo familiare, né al momento della prima acquisizione né successivamente, possono essere acquisite dal medesimo nucleo familiare più di n. 1 (una) autorimessa e/o posti auto coperti oltre a quella/o di pertinenza dell'alloggio di riferimento

#### Art. 16

7. Per quanto riguarda le autorimesse o i posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi, le stesse/i potranno essere cedute/i anche ad altri nuclei familiari, purché proprietari di un alloggio nello stesso edificio realizzato dall'operatore, a condizione che, alla fine, non risultino proprietari di più di n.1 (uno) autorimesse e/o posti auto coperti oltre alla autorimessa o posto auto coperto di pertinenza all'alloggio di riferimento.

8. Ciascun operatore si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari loro pertinenze e parti comuni le clausole limitative d'uso e godimento previste al presente articolo.

9. Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti dell'operatore o dei loro aventi causa

4.1.4. Altre indicazioni d'uso: All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà di 3,198/mill. sugli spazi ed enti comuni dell'edificio

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 507-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

4.1.5. Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

a tutto il 26/03/2025.

- Ipoteca volontaria iscritta a Pavia il 03/12/2008 ai nn. 26451/5327 favore della banca CMISSIS (sul terreno stato poi oggetto di edificazione ad opera della suddetta "à"), iscritta per originari Euro 6.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario concesso alla stessa " per atto in data 02/12/2008 - n. 37439/8080 di repertorio del notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso; ipoteca poi frazionata per atto in data 26/10/2012 - n. 40634/10471 di repertorio a rogito del predetto notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso, con annoiamento di frazionamento preso a Pavia a margine della succitata iscrizione ipotecaria in data 05/11/2012 ai N.ri 16292/2572; in forza del quale: l'autorimessa di cui il mappale 765 sub 54 è venuta a costituire la quota di ipoteca indicata quale "LOTTO N. 12" (quota originaria di mutuo in linea capitale: Euro 184.000,00 - quota d'ipoteca correlata: Euro 368.000,00 durata 30 anni al tasso annuo del 3,55%);
  - pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia il 11/12/2024 rep. 9365 trascritto a Pavia il 24/01/2025 ai nn. 1122/692, a favore del "PROCEDENTE" con sede in Abbiategrasso, codice fiscale: 90027940155 e contro ESECUTATA sul bene in Abbiategrasso mappale 765 sub 54 del foglio 3 (aspetti nel quadro d: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DAL VALORE COMPLESSIVO DI EURO 6.556,69 = OLTRE INTERESSI SUCCESSIVI E TUTTE LE NECESSARIE SPESE OCCORRENDE)

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

#### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: il complesso di cui fa parte il mappale 765/54 in oggetto è stato edificato in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Abbiategrasso il 13/12/2007 (Pratica n.307/07 - Protocollo n.31901/07 - 49881) e successiva variante del 06/04/2011 (Pratica n.329 – Protocollo n.46734/2010 - 14784); - successivamente non sono state realizzate opere, modifiche e mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi

P.G.T. vigente: tessuto residenziale prevalente

**Diffidenza riscontrate:** si specifica che: Il "LOTTO N. 12" certificato nella convenzione stipulata col Comune di Abbiategrasso in data 14/05/2007 originariamente comprendeva oltre il mappale 765/703 costituito da appartamento e cantina il pertinenziale mappale 765/54, oggetto dell'attuale procedura. Tuttavia, il solo appartamento con cantina, è stato, con decreto di trasferimento del Tribunale di Pavia il 17/07/2024 rep. 852 trascritto il

22/07/2024 ai N.ri 13778/9899, ceduto con diritto di proprietà, a  
OMISSIONIS

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Abbiategrasso (MI) Via Pier Giorgio Frassati n. 6.

Autorimessa al piano interrato in contesto condominiale denominato "PROCEDENTE". Il tutto censito a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 3 mappale 765 sub. 54, categoria C/6, classe 6, consistenza: 17 m<sup>2</sup> superficie catastale 18 m<sup>2</sup> R.C. Euro 92,19; Via Pier Giorgio Frassati n. 6 Piano S1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A010 - Foglio 3 - Particella 765

Intestazione:

- ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo in contorno da Nord

box rimessa auto al mappale 765 sub.53, terrapieno, box rimessa auto al mappale 765 sub.55, indi per chiudere corsello di manovra comune a parte del mappale 765 sub.1.

Difformità riscontrate: nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non individuate

Altre spese: insoluti condominiali: esercizio 23/24 € 109,49 – esercizio 24/25 € 126,79

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

#### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 26/03/2025, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

**TITOLARE: ESECUTATA** proprietaria dell'intero in regime di separazione del bene censito in Abbiategrasso (MI) NCEU foglio 3 mappale 765 sub. 54 al 26/03/205, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, per ½ in forza di atto di assegnazione a soci di cooperativa edilizia in data 21/12/2012 n. 40797/10589 di repertorio, Notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso, registrato ad Abbiategrasso il 27/12/2012 al n. 2880 serie 1T, trascritto a Pavia in data 28/12/2016 n.ri 19425/13122 ed il restante ½ in forza del titolo di acquisto in rogito di ½ da OMISSIONIS per "trasferimento di immobili in esecuzione di accordi raggiunti in sede di separazione personale tra coniugi" in data 22/12/2016 - n. 36357/15761 di repertorio a rogito del notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso, trascritto a Pavia in data 29/12/2016 ai n.ri 20983/13443

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 507-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 8

**TITOLARE:** OMISSIS proprietario per ½ sino al 22/12/2016 in forza di atto di assegnazione a soci di cooperativa edilizia in data 21/12/2012 n. 40797/10589 di repertorio, Notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso, registrato ad Abbiategrasso il 27/12/2012 al n. 2880 serie 1T, trascritto a Pavia in data 28/12/2016 n.ri 19425/13122

le aree, già distinte nel Catasto Terreni coi succitati mappali 724,727 e 731 del foglio 3, su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il mappale 653/54 in oggetto, rientrano in una Convenzione, ai sensi della Legge n.865/1971 e s.m.i., stipulata con atto in data 14/05/2007 n.24877/9129 di repertorio a rogito notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso il 22/05/2007 al n.1052, serie 1T e trascritto a Pavia in data 23/05/2007 ai n.ri 12292/6945, originariamente spettavano:

per il mappale 724:

proprietà esclusiva, alla società OMISSIS, atto in data 21/12/1981 - N. 6055/1267 di repertorio del notaio Domenico Battaglia di Cassolnovo, trascritto a Pavia in data 15/01/1982 ai N.ri 395/309;

precedentemente, atto in data 27/12/1989 - N. 39506/9357 di repertorio del notaio Antonio Trotta di Vigevano, trascritto a Pavia in data 11 aprile 1990 ai N.ri 4114/3210, trasferiva la sede da Abbiategrasso a Pavia;

in seguito, atto in data 27/03/1991 - N. 47309/11068 di repertorio del notaio Antonio Trotta di Vigevano, trascritto a Pavia in data 08/05/1991 ai N.ri 5179/4074 (oggetto di successiva rettifica/integrazione per atto in data 28/03/1994 - N. 70245 di repertorio del notaio Antonio Trotta di Vigevano, trascritto a Pavia in data 17/06/1994 ai N.ri 7038/5103 e poi in data 17/03/1999 ai N.ri 3099/2150), si è trasformata in società a responsabilità limitata con denominazione OMISSIS con contemporaneo ritrasferimento della sede in Abbiategrasso;

infine, per atto in data 3009/1994 - N. 72999 di repertorio del notaio Antonio Trotta di Vigevano, trascritto a Pavia in data 01/03/1995 ai N.ri 2760/1743 ed ai N.ri 2761/1744, ha nuovamente trasferito la sede a Pavia e, nel contempo, ha modificato la denominazione sociale in: OMISSIS

per i mappali 727 e 731

comproprietà, per 3/6 ciascuno, ai signori: OMISSIS, OMISSIS; per successione in morte del predetto signor OMISSIS, cessato di vivere, in data 03/11/1993 (certificato di denunciata successione trascritto a Pavia in data 16/09/1995 ai N.ri 11045/7101), la proprietà suddetta della quota di tre sesti è passata ai suoi eredi: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, in ragione di 1/6 ciascuna;

l'accettazione di eredità risulta da nota di trascrizione presa a Pavia in data 12/12/1994 ai N.ri 14057/9588;

- con scrittura privata datata 16/06/1995, il OMISSIS (da un lato) e le signore OMISSIS e OMISSIS (dall'altro lato) hanno diviso immobili, tra loro precedentemente comuni, in Comune di Abbiategrasso, ed in particolare:

- alle signore OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, è stato assegnato (per 1/3 ciascuna, tra l'altro area al suddetto mappale 727, - mentre al signor Viganò Vezio è stato assegnato (tra l'altro, in proprietà esclusiva) area al suddetto mappale 731.

La divisione di cui trattasi - conclusa per scrittura privata semplice - ha formato oggetto di accertamento di autenticità delle sottoscrizioni in forza di sentenza N. 9455 emessa il giorno 3 giugno 1996 dal Tribunale di Milano, e la trascrizione della suddetta divisione è seguita, in base a codesta sentenza, con nota che è stata presa a Pavia in data 12/10/2006 ai N.ri 24420/14028

- In seguito in virtù di decreti di esproprio per pubblica utilità tutte e tre le suddette particelle di Catasto Terreni sono state acquisite dal Comune di Abbiategrasso, e precisamente:
- con decreto dell'ente pubblico espropriante in data 30 marzo 2007, integrato con decreto in data 02/05/007, trascritto a Pavia in data 11/05/2007 ai N.ri 11225/6352, la proprietà del mappale 724 è passata dalla suddetta società OMISSIS al Comune di Abbiategrasso, codice fiscale: 01310880156;
- con altro decreto dell'ente pubblico espropriante in data 30 marzo 2007 che è stato trascritto a Pavia in data 11/05/2007 ai N.ri 11227/6354, la proprietà del mappale 727 è passata dalle predette signore OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS al Comune di Abbiategrasso, codice fiscale: 01310880156;
- con ulteriore decreto dell'ente pubblico espropriante in data 30/03/2007 che è stato trascritto a Pavia in data 11/05/2007 ai N.ri 11226/6353, la proprietà del mappale 731 è passata dal signor OMISSIS al Comune di Abbiategrasso, codice fiscale: 01310880156;
- per atto in data 14/05/2007 - N. 24877/9129 di repertorio del notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso, il Comune di Abbiategrasso:

ebbe a cedere la proprietà dei predetti mappali 724, 727 e 731 di Catasto Terreni alla:

"*...a.s.s. s.p.a.*" con sede in Abbiategrasso, codice fiscale:  
la cui trascrizione venne presa a Pavia in data 23 maggio 2007 ai N.ri 12290/6943, ebbe a stipulare con la predetta società cooperativa convenzione urbanistica ai sensi della Legge n. 865/1971, la cui trascrizione venne presa a Pavia in data 23 maggio 2007 ai N.ri 12292/6945

- Indi, la "*...*", sulle predette aree ai mappali 724, 727 e 731, ha edificato il complesso residenziale denominato "I Vecchi Tigli" (del quale è parte l'autorimessa 765/54 ed oggetto della presente procedura), procedendo poi - a costruzione avvenuta - con le assegnazioni ai suoi soci;

## 7. PRATICHE EDILIZIE

il complesso di cui fa parte il mappale 765/54 in oggetto è stato edificato in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Abbiategrasso il 13 dicembre 2007 (Pratica n.307/07 - Protocollo n.31901/07 - 49881) e successiva variante del 6 aprile 2011 (Pratica n.329 - Protocollo n.46734/2010 - 14784); - successivamente non sono state realizzate opere, modifiche e mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

### OGGETTO DELLA VENDITA

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Abbiategrasso (MI) Via Pier Giorgio Frassati n. 6.

Il bene è costituito da un'autorimessa posta al piano interrato di congiunzione di tre stabili del complesso condominiale denominato "I Vecchi Tigli". L'accesso si pratica dalla via Pier Giorgio Frassati, il tutto censito a Catasto Fabbricati come segue:

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 507-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 10

- foglio 3 mappale 765 sub. 54, categoria C/6, classe 6, consistenza: 17 m<sup>2</sup> superficie catastale 18 m<sup>2</sup> R.C. Euro 92,19; Via Pier Giorgio Frassati n. 6 Piano S1

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A010 - Foglio 3 - Particella 765

Intestazione:

- ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo in contorno da Nord

box rimessa auto al mappale 765 sub.53, terrapieno, box rimessa auto al mappale 765 sub.55, indi per chiudere corsello di manovra comune a parte del mappale 765 sub.1.

Superfici e destinazioni indicative, non probatorie:

Superficie catastale autorimessa: mq **18,00** – valutazione commerciale 1/1

Superficie Calpestabile autorimessa: mq **17,00**

## 8. CARATTERISTICHE INDICATIVE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

#### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:*

piana;

*Solai:*

predalles in cls

*Strutture verticali:*

c.a.

*Travi:*

c.a.

#### Componenti Edilizie

*Ingresso condominiale:*

automatico a maglia aperta

*Manto di copertura:*

soprastante prato

*Ingresso carraio*

cornice in alluminio anodizzato e maglia aperta – apertura automatica

*Infissi esterni:*

basculante in lamiera

*Pavimenti:*

in cls

*Pareti interne:*

blocchi divisorii in cls

#### Caratteristiche Impianti (a norma)

*Elettrico:*

sottotraccia

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto oltre all'ubicazione geografica, alla posizione, al tipo di finiture e manutenzione, soprattutto dei vincoli imposti dalla convenzione citata in relazione. Parametri che corrispondono all'interno di quanto riportato in O.M.I.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 507-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 11

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.  
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie commerciale riportata è indicativa non probatoria

Immobile	Sup. commerciale	Valore complessivo
765 sub 54	18,00	€ 12.600.000,00
		Valore complessivo del lotto:
		€ 12.600,00
		valore arrotondato della quota di 1000/1000: € 12.600,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti, anche speciali

€ 1.800,00

Decurtazione per lo stato di possesso

€ nulla

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ nulla

### 9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 10.800,00

Pavia 08/05/2025

il perito incaricato

Dott. Arch. Gianni Castellani