

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

Condominio Contrada Baronio Pal. C6
di Abbiategrasso, via G. Stampa n. 11
Via G. Stampa 11, Abbiategrasso (MI)

Avv. Patrizia Comolli
Avv. Hermann Carbone
C.so Buenos Aires 56, Milano



N. Gen. Rep. 117/2024

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
FASCICOLO A - LOTTO 001

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081

E-mail g.chindamo@gloriachindamo.it



PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 25.07.2024 alle ore 9.30 ha effettuato il sopralluogo

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotti per la vendita.

- Fascicolo A – Lotto 001: Appartamento con cantina pertinenziale sito in Via [redacted] (MI). Piena proprietà di 1/2 ciascuno.

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

Quota di Piena proprietà dei beni pignorati

[redacted] r 1/2 di piena proprietà ciascuno.

Regime patrimoniale dell'esecutato: Al momento dell'acquisto del [redacted]

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili contro il Sig. [redacted]

[redacted] a [redacted] 6
DI ABBiateGRASSO con sede ad Abbiategrasso (MI), C.F. 90015420152, notificato da Ufficiale Giudiziario Pavia in data 11.03.2024 al Rep. 1380; trascrizione del 25.03.2024 Reg. Part. 3739, Reg. Gen. 5194.

Immobile sito in Abbiategrasso (MI)

Stato di possesso del bene:

Occupato dagli esecutati e dal figlio.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Magenta dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Determinazione conclusiva del valore del compendio:

A. Appartamento	€ 105.563,56
Totale-----	€ 105.563,56



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 15.834,53
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi	€ 9.000,00

A € 80.729,03
TOTALE Circa € 80.500,00
(Euro Ottantamilacinquecento/00)

Criticità varie: Nessuna



Bene immobile sito in Abbiategrasso,
Via Gaspare Stampa 11
Lotto 001

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Appartamento sito in Abbiategrasso, Via Gaspare Stampa 11, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 al

Piena proprietà per la quota di 1/2 all

Trattasi di appartamento, posto al primo piano di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, composto da soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere, un bagno e un balcone. Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza. (Planimetria catastale - All.to n°01)

CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	24	335	16	Via Gaspare Stampa n. SC Lotto B Edificio C6 Scala D Interno 5 Piano:1-S1	A/2	3	4 vani	€ 444,15

CATASTO TERRENI:

APPARTAMENTO		
SEZ.	FG.	PART.
	24	335

Coerenze dell'appartamento, in senso orario:

nord: vano scala e vano ascensore comuni e altra unità immobiliare

est: vuoto su giardino privato

sud: vuoto su giardino privato e altra unità immobiliare

ovest: altra unità immobiliare

Coerenze della cantina, in senso orario:

nord: corridoio comune

est: altra cantina

sud: corridoio comune

ovest: altra cantina

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: Appartamento sito in zona periferica del comune di Abbiategrasso, caratterizzata da edilizia residenziale a media densità. La via su cui si affaccia l'immobile risulta interessata da un traffico locale, la dotazione dei parcheggi è adeguata.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Abbategrasso è servita dagli autobus di linea che la collegano ai comuni limitrofi e alla città di Milano. Abbiategrasso è dotata di una stazione ferroviaria sulla Linea Milano-Mortara a circa 2 km dal bene esecutato. I caselli autostradali più vicini sono quelli di Marcallo-Mesero sull'autostrada A4 e di Binasco sull'autostrada A7, entrambi a circa 17Km dal bene esecutato. Abbiategrasso dista circa 25 km dalla città di Milano, circa 15 km dalla città di Vigevano e circa 30 Km dalla città di Novara.

3 - STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati e dal figlio.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Magenta dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Il bene esecutato risulta così intestato:

- Appartamento, Foglio 24, Particella 335, Subalterno 16, Cat. A/2, cl. 3 di 4 vani, rendita catastale € 444,15.



4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali

Nessuna

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuno

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Nessuna

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Nessuna

4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili contro il Sig.

notificato da Ufficiale Giudiziario Pavia in data 11.03.2024 al Rep. 1380; trascrizione del 25.03.2024 Reg. Part. 3739, Reg. Gen. 5194.

Immobile sito in Abbiategrasso (MI)

4.2.3. Altri oneri:

Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comune di Abbiategrasso, sono state rinvenute: la Concessione Edilizia n. 111/91, e successive varianti, relativa all'edificazione dello stabile all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto di stima ed il Permesso di Costruire in sanatoria n. 245/2022 relativo alla sanatoria condominiale delle parti comuni e di alcune unità immobiliari private. Non essendo stato possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, quest'ultima non risulta essere oggetto di sanatoria ad

eccezione delle aperture in facciata, del terrazzo e delle porte d'accesso ad abitazione e cantina.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato riportato negli elaborati grafici allegati alle sopraccitate pratiche sono state riscontrate le seguenti difformità: assenza di ribassamento nella zona giorno, diverso posizionamento della zona cottura, lievi difformità dimensionali.

Si rendono necessarie pratica edilizia per la corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare ed opere per la redistribuzione interna della zona giorno e di adeguamento del serramento ai fini della verifica dei rapporti aeroilluminanti per l'ottenimento dell'agibilità.

Il costo, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, è stimato in circa € 8.000,00.

4.4. Conformità catastale

In seguito alla realizzazione delle opere di redistribuzione interna sopraccitate si rende necessaria pratica DOcFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Il costo è stimato in circa € 1.000,00.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il comprensorio all'interno del quale è ubicato il condominio è amministrato da "Studio 2D", via Lomellina 8, Abbiategrasso (MI).

Il condominio è amministrato da "Studio Elle Emme – Amministrazioni immobiliari – Rag. Fabio Lommi", via Quattro Novembre 15, Corsico (MI).

Millesimi di proprietà parti comuni comprensoriali: 5,46/1000.

Millesimi di proprietà parti comuni condominiali: 13,70/1000.

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

- Spese condominiali Circa € 2.000,00

5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Comprensorio

Nessuna

Condominio

Sono state deliberate spese straordinarie per opere di manutenzione straordinaria dello stabile da eseguirsi su copertura e facciate. Sono

previste n. 20 rate costanti trimestrali di uguale importo con decorrenza 15.07.2024. Le rate relative alla prima annualità risultano maggiorate a copertura delle spese professionali di D.L. e sicurezza.

Risultano n. 19 rate non scadute per un importo totale di

€ 22.245,50

5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

Comprensorio

Gestione ordinaria: risultano insolute le seguenti spese:

- gestione 2022	
spese condominiali per un importo pari a:	€ 296,77
- gestione 2023	
spese condominiali per un importo pari a:	€ 383,39
spese personali per un importo pari a:	€ 1.351,17
- gestione 2024	
n. 4 rate per un importo pari a:	€ 424,24

Condominio

Gestione ordinaria: risultano insolute le seguenti spese:

- gestione 2022/2023	
spese condominiali per un importo pari a:	€ 1.546,31
- gestione 2023/2024	
spese condominiali per un importo pari a:	€ 1.384,69
spese personali per un importo pari a:	€ 3.625,23
- gestione 2024/2025	
n.2 rate per un importo pari a:	€ 830,76

Gestione straordinaria: risulta insoluta la prima rata per un importo pari a:

€ 1.674,39

(Situazione Spese Condominiali - All.to n°07)

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna



6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario:

ciascuno di piena proprietà.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al [redacted] g.ra
[redacted] o di:

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Pierluigi Scalomogna**, Notaio in Abbiategrasso, del 18.02.1999 al Rep. 14421;

Proprietari dal 18.02.1999 ad oggi.

6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio il bene esecutato era di proprietà [redacted]
[redacted] come sopra generalizzati,
piena proprietà.

7 - PRATICHE EDILIZIE

Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

- **Concessione Edilizia** n. 111/91, prot. n. 8720 del 30.04.1991, per la costruzione di edificio residenziale e box, sottounità C6;
- **Concessione Edilizia in sanatoria** n. 171/95, prot. n. 27277 del 21.09.1995, relativa ad opere in parziale difformità della C.E. n. 111/91;
- **Denuncia di Inizio Attività** n. 355/96, prot. n. 33289 del 25.11.1996, relativa a opere interne a singole unità immobiliari;
- **Denuncia di Inizio Attività** n. 06/99, prot. n. 1276 del 18.01.1999, relativa a varianti interne in corso d'opera;
- **Permesso di Costruire in sanatoria** n. 245/2022, prot. n. 179148 del 18.05.2022, relativo a sanatoria palazzina C6 per opere realizzate in modo difforme rispetto alla C.E. del 1991 e successive varianti e integrazioni.

Abusi

Dal confronto tra lo stato autorizzato e stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- assenza di ribassamento nella zona giorno;
- diverso posizionamento della zona cottura;
- lievi difformità dimensionali.

Sanabilità

Necessaria pratica edilizia per la sanatoria delle difformità riscontrate e per la realizzazione delle opere di cui al paragrafo seguente, necessarie ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.

Agibilità

Necessarie opere di redistribuzione interna della zona giorno e adeguamento del serramento ai fini della verifica dei rapporti aeroilluminanti.

8 - DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Appartamento sito in Abbiategrasso, Via Gaspare Stampa 11, in ragione di:

Piena proprietà per la quota

Piena proprietà per la quota

Trattasi di appartamento, posto al primo piano di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, composto da soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere, un bagno e un balcone. Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza. (Planimetria catastale - All.to n°01)

CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	24	335	16	Via Gaspare Stampa n. SC Lotto B	A/2	3	4 vani	€ 444,15



				Edificio C6 Scala D Interno 5 Piano:1-S1			
--	--	--	--	---	--	--	--

CATASTO TERRENI:

APPARTAMENTO		
SEZ.	FG.	PART.
	24	335

Appartamento sito al primo piano di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, dotato di ascensore, ubicato all'interno di un complesso residenziale. L'unità immobiliare, accessibile dal vano scala comune, è composto da soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere, un bagno e un balcone. Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza. Dall'ispezione i luoghi risultano essere in discreto stato di manutenzione. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche in tutto l'appartamento; il pavimento del terrazzo è in piastrelle ceramiche per esterni. I muri sono tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno e sulla parete della zona cottura. I serramenti sono in legno con doppio vetro in tutti gli ambienti. L'appartamento presenta un'altezza interna di 272cm. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto idrico sanitario.

La cantina al piano interrato presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche ed ha un'altezza interna di 256cm.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Primo				
Abitazione	68,25	1	68,25	Sud - Est
Balcone	10,20	0,30	3,06	Est
Piano Interrato				
Cantina	4,70	0,25	1,18	--
Totale	83,15		72,49	

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

Fondazioni (struttura): Tipologia: platea continua in c.a. dello spessore di cm 60 poggiante su magrone di sottofondazione non armato, secondo quanto indicato nel certificato di collaudo statico.
Condizioni: non verificabili

Strutture verticali (struttura): Tipologia: piano interrato: muri di sostegno in c.a.; piani fuori terra: struttura intelaiata in c.a. costituita da 4 e 5 ordini di pilastri collegati da travi in spessore di solaio, secondo quanto indicato nel certificato di collaudo statico.
Condizioni: buone



Solai (struttura):

Tipologia: primo solaio: lastre prefabbricate con fondello in calcestruzzo dello spessore di cm 5 (REI 120) alleggerite con polistirolo e completate con getti in opera; solai superiori: pannelli di solaio prefabbricati "Bisap" completati con getti in opera, secondo quanto indicato nel certificato di collaudo statico.

Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento):

Tipologia: solaio in travetti e laterizio a falde inclinate, secondo quanto indicato nel certificato di collaudo statico. Rivestimento non verificabile.

Condizioni: non verificabili

Scala condominiale:

Rivestita in marmo con corrimano e parapetto in metallo.

Infissi interni
(componente edilizia):

Tipologia: porta d'ingresso blindata con rivestimento in legno; porte interne a battente in legno complete di maniglia e ferramenta.

Condizioni: buone

Infissi esterni
(componente edilizia):

Tipologia: serramenti in legno con doppio vetro; persiane in legno.

Condizioni: discrete, ad eccezione delle persiane della camera singola che risultano da revisionare.

Pareti interne:

Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate.

Condizioni: buone

Pareti esterne:

Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate.

Condizioni: buone

Rivestimenti interni
(componente edilizia):

Tipologia: parete zona cottura e bagno: rivestimento in piastrelle ceramiche

Condizioni: buone

Pavimenti
(componente edilizia):

Tipologia: appartamento: piastrelle ceramiche; balcone: piastrelle ceramiche per esterni

Condizioni: buone

Termico (impianto):

Caldaia murale esterna con ventilconvettori;
alimentazione: gas metano anche per usi domestici
acqua calda: dall'impianto

Certificazioni: dichiarazione di conformità presente presso gli archivi comunali.

Elettrico (impianto):

Impianto interno sottotraccia.

Certificazioni: dichiarazione di conformità presente presso gli archivi comunali.

Fognatura (impianto):

Presumibilmente collegata alla fognatura comunale, sebbene non sia stato possibile verificarlo.

Telefonico (impianto):

Non visibile in fase di sopralluogo

Citofonico (impianto):

Impianto videocitofonico sottotraccia con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente interno.



Idrico (impianto):

Sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico.
Certificazioni: dichiarazione di conformità presente presso gli archivi comunali.

*Condizionamento
(componente edilizia):*

Non presente

10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare.

9.2 Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Milano, Rilevazione prezzi di mercato anno 2024 Prezziario Immobili in Abbiategrasso, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune di Abbiategrasso.

Per la stima è stato applicato il valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,425$

K1: 0,5 (Taglio superficie oltre 70 mq fino a 120 mq)

K2: 0,4 (Piano primo)

**Valori OMI per tipologia "Abitazioni di tipo civile" in stato conservativo
"Normale"**

Val OMI MIN: 1.350,00 €/mq

Val OMI MAX: 1.600,00 €/mq

Valore normale unitario: 1.456,25 €/mq

9.3 Valutazioni delle superfici

Immobilabile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Appartamento	72,49 mq	€ 105.563,56	€ 105.563,56
Totale	72,49 mq	€ 105.563,56	€ 105.563,56

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Appartamento	€ 105.563,56
Totale -----	€ 105.563,56

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 15.834,53
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 9.000,00

9.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

A	€ 80.729,03
TOTALE	Circa € 80.500,00
(Euro Ottantamilacinquecento/00)	

Voghera, 13.09.2024

Il perito estimatore
Ing. Gloria Chindamo

ALLEGATO 1 – Planimetria catastale

ALLEGATO 2 – Visura storica

ALLEGATO 3 – Estratto di mappa

ALLEGATO 4 – Esiti Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie

ALLEGATO 7 – Situazione spese condominiali

ALLEGATO 8 – Regolamento condominiale

ALLEGATO 9 – Certificati di stato civile

ALLEGATO 10 – Fotografie

ALLEGATO 11 – Descrizione del bene

ALLEGATO 12 – Atto di provenienza del bene

ALLEGATO 13 – Valori OMI Zona Periferica D1 Secondo Semestre 2023

