



TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 264/2023 R.G.E.



PROMOSSA DA

ORGANA SPV S.R.L.

(Avv. Vittoria Paolini)



CONTRO

.....

(Avv. Marco Plaga)



Giudice dell'Esecuzione *Dott. Erminio Rizzi*



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



LOTTO 3 di 8

COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI)

Appartamento P.2/S1 - fg. 10 mapp. 720 sub. 8

Box fg. 10 mapp. 720 sub. 26

Box fg. 10 mapp. 720 sub. 27



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*



Beni in ABBIATEGRASSO (MI)**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:****APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA E DUE****AUTORIMESSE AL PIANO INTERRATO**, nel complesso condominiale

denominato "RESIDENZA IL MONASTERO", fabbricato residenziale entrostante area di pertinenza, distribuito su cinque piani fuori terra oltre sottotetto accessorio e piano interrato destinato a box e cantine, con accesso pedonale e carraio da via Albania n. 7/A e n. 7/B e pedonale da via Ponti n. 7 (catastalmente via Albania snc).

Superficie lorda dell'appartamento, balconi e cantina esclusi, di circa mq. 123.

L'appartamento è distribuito con soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno principale, bagno di servizio, cameretta, camera matrimoniale con balcone e cabina armadio; balcone lati ovest e sud. La cantina di pertinenza, accessibile da corridoio e scala comune (con ascensore), è ubicata al piano interrato dello stabile; le due autorimesse, poste al piano interrato del fabbricato, sono accessibili tramite corsello comune, collegato anche al vano scala condominiale, e rampa con sbocco su via Albania 7/B.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del condominio a cui appartengono pari a 90,05/1000 per l'appartamento con cantina e 10,32/1000 complessivi per le due autorimesse.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Abbiategrasso** come segue:

- appartamento con cantina - **Fg. 10 mapp. 720 sub. 8**, via Albania snc, P.S1-2, cat. A/2 cl. 1, vani 6, sup. cat. totale mq. 132, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 123, RC € 464,81;
- autorimessa sub. 26 - **Fg. 10 mapp. 720 sub. 26**, via Albania snc, P.S1, cat. C/6 cl. 4, consistenza mq. 16, sup. cat. totale mq. 17, RC € 63,63;



- autorimessa sub. 27 - Fig. 10 mapp. 720 sub. 27, via Albania snc, P.S1, cat. C/6 cl. 4, consistenza mq. 16, sup. cat. totale mq. 17, RC € 63,63.

Intestazione dei beni:

- ❖
proprietà per 1/1.

Coerenze (rif. elaborato planimetrico da nord in senso orario):

- dell'appartamento: enti e parti comuni mapp. 720 sub. 701; appartamento sub. 9 e vano scala comune mapp. 720 sub. 701; enti e parti comuni mapp. 720 sub. 701 per due lati;
- della cantina: vano scala comune mapp. 720 sub. 701 e autorimessa sub. 23; cantina sub. 9 e corridoio comune delle cantine mapp. 720 sub. 701; corridoio comune delle cantine mapp. 720 sub. 701 e cantina sub. 705; terrapieno;
- delle autorimesse sub. 26 e 27, in corpo: corsello comune mapp. 720 sub. 701 per due lati; vano scala comune ed autorimessa sub. 25; autorimessa sub. 25 e corsello comune mapp. 720 sub. 701.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 7 novembre 2023 le unità immobiliari in oggetto, appartamento al P.2 mai utilizzato, con cantina e due autorimesse al P.S1, sono nella disponibilità della società esecutata.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Come dettagliato nella perizia introduttiva.

In particolare si ribadisce la seguente formalità pregiudizievole:

- **Atto Giudiziario** del 25/08/2015 n. 273/2015 di rep. Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 23/06/2016 ai n.ri 10161/6550, per REGOLAMENTO DI CONFINI, a favore e contro di:

- nato, C.F.

Architetto Roberto Barrese - Vigevano, via G Silva 22
robibar@libero.it



.....

Nel Quadro D viene specificato quanto segue:

“il dott., sulla premessa di essere proprietario dell'immobile sito in via Poscallo n. 4, angolo via Ponti (comune di Abbiategrasso) confinante con la proprietà della società

....., ha convenuto avanti il Tribunale di Vigevano - sezione distaccata di Abbiategrasso (successivamente accorpato dal Tribunale di Pavia) la

medesima società, per sentirla condannare, in relazione alla violazione delle norme sull'altezza degli edifici e delle distanze dal confine e dai fabbricati, alla riduzione in

ripristino dell'opera eseguita sulla base del Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Abbiategrasso. Costituitasi in giudizio, la società chiedeva il rigetto

delle domande avversarie e agiva, in via riconvenzionale, per l'usucapione del diritto di costruire e mantenere a distanza inferiore a quella legale la propria costruzione; sempre in

via riconvenzionale, chiedeva la condanna dell'attore al risarcimento del danno per l'illegittima sospensione dei lavori nonché l'accertamento e la declaratoria che il muro

posto sul confine tra le proprietà era di sua esclusiva proprietà per intervenuta usucapione ovvero, in via subordinata, nella parte in cui il medesimo muro era stato sopraelevato nel

tempo. Il tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

" - accertata la violazione delle norme sull'altezza e sulle distanze dal fabbricato antistante, condanna all'abbassamento del nuovo fabbricato, nella sua

parte alta, fino al limite di ml. 10.00 e all'arretramento della parte bassa di cm 337,50 fino al limite della nuova altezza;

- accerta e dichiara che il muro posto sul confine tra le proprietà di e di per cui causa di proprietà esclusiva della convenuta solo nella

parte eccedente i cm 250;

Architetto Roberto Barrese - Vigevano, via G Silva 22
robibar@libero.it



- condanna al pagamento, in favore di,
dell'80% delle spese del giudizio di merito, che si quantificano, gi detratto il 20% oggetto di
compensazione, in euro 400 per spese ed euro 8000 per compensi, oltre spese gen. al 15,
cpa e iva;

- condanna al pagamento, in favore di delle
spese del giudizio cautelare in corso di causa, che si liquidano in euro 5000, oltre spese
gen. al 15%, cpa e iva;

- pone definitivamente a carico di parte convenuta le spese di CTU.”

Si segnala che tale formalità non è riportata nella relazione notarile depositata.

Oltre quanto già segnalato si rileva **Sentenza della Corte di Appello di Milano del 20 dicembre 2023**, inerente al fabbricato condominiale con le unità immobiliari oggetto di E.I.

In particolare:

“La Corte d’Appello di Milano, definitivamente pronunciando, in sede di rinvio a seguito di giudizio di Cassazione, sulle domande proposte da e da, così dispone:

1) accerta e dichiara l’intervenuta cessazione della materia del contendere quanto all’affermata violazione della normativa delle distanze tra fabbricati, essendo stato demolito il box di proprietà del signor

2) accerta e dichiara la sussistenza delle dedotte violazioni commesse da in relazione all’altezza dell’immobile;

3) rigetta la domanda risarcitoria formulata da

4) dichiara interamente compensate fra le parti le spese di lite di tutti i quattro gradi di giudizio e della CTU.”



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

Dalla dichiarazione di fine lavori gli immobili in oggetto non hanno subito variazioni volumetriche, statiche, di destinazione d'uso, che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

Con riferimento al "Preventivo gestione ordinaria 01/06/2023 – 31/05/2024" risultano deliberate le seguenti spese condominiali:

- appartamento € 1.602,87
- box sub. 26 € 68,31
- box sub. 27 € 68,31.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Con mail in data 23.11.2023 l'Amministratore del condominio ha comunicato che "alla data odierna non sono state deliberate spese straordinarie e non vi sono insoluti da parte dei condomini".

Altre spese:

Per l'appartamento in oggetto, ultimato da oltre 10 anni e mai utilizzato, tutti gli interventi già eseguiti, con particolare riguardo agli impianti, saranno da revisionare attentamente.

Nelle valutazioni finali si è tenuta in debita considerazione tale necessità.

Cause in corso ed eventuali conseguenze:

In relazione alle problematiche giudiziarie gravanti sul condominio, come sopra specificate (vedasi anche relazione introduttiva), con particolare riferimento all'accertata irregolarità relativa all'altezza dell'immobile, che potrebbe attivare conseguenze significative, gravose e, ad oggi, non ipotizzabili, si sottopone all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione l'opportunità di applicare un'ulteriore **riduzione del valore del 30% sul valore di stima; al**

contempo si invitano gli offerenti a verificare preliminarmente, anche con il Comune competente, la vigenza ed il contenuto di detti limiti, sia per l'attualità sia per quanto riguarda la loro eventuale futura alienazione.

Regolamento di Condominio:

Il regolamento di Condominio unitamente alle tabelle millesimali [All. 12 - perizia introduttiva] è allegato sotto la lettera E dell'atto di compravendita del 01/06/201 n. 166132/18303 di rep. notaio Giampaolo Colli di Abbiategrasso, trascritto a Pavia il 08/06/2012 ai n.ri 8960/6264.

Servitù:

- Come dettagliato nella perizia introduttiva.

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e 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.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Cronistoria dei titoli ventennali di provenienza come dettagliato nella perizia introduttiva.

7. PRATICHE EDILIZIE

Come dettagliato nella perizia introduttiva.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'appartamento, al piano secondo, è distribuito con soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno principale, bagno di servizio, cameretta, camera matrimoniale con balcone e cabina armadio; balcone lati ovest e sud. La cantina di pertinenza, accessibile da corridoio e scala comune (con ascensore), è ubicata al piano interrato dello stabile; le due autorimesse, poste al piano interrato del fabbricato, sono accessibili tramite corsello

Architetto Roberto Barrese - Vigevano, via G Silva 22
robibar@libero.it

pag. 7 di 13

comune, collegato anche al vano scala condominiale, e rampa con sbocco su via Albania 7/B. I locali, con affaccio lati nord – ovest e sud, presentano un adeguato riscontro d'aria e un discreto livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l'uso e la vetustà del fabbricato stesso, intervento edilizio ultimato nel 2012 con tipologie, metodologie e materiali di buon livello.

Si ribadisce che trattasi di appartamento ultimato da oltre 10 anni e mai utilizzato, e che tutti gli interventi già eseguiti, con particolare riguardo agli impianti, saranno da revisionare attentamente. Nelle valutazioni finali si è tenuta in debita considerazione tale necessità.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative rif. Scheda catastale):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Condizioni
2	soggiorno con cucina	44,60	discrete
2	disimpegno	7,60	discrete
2	bagno di servizio	5,30	discrete
2	bagno principale	8,10	discrete
2	camera 1	9,30	discrete
2	camera 2	15,50	discrete
2	cabina armadio	6,00	discrete

- Altezza locali: P.2 cm. 270 – cantina cm. 240 – autorimesse cm. 240
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 96,40**
- ✓ Superficie balcone perimetrale, circa: **mq. 38,00**
- ✓ Superficie balcone camera, circa: **mq. 9,00**
- ✓ Superficie lorda cantina, circa: **mq. 6,80**
- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 123,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva: mq. 138,00**



➤ **Superficie catastale autorimessa sub. 26:** mq. 17,00

➤ **Superficie catastale autorimessa sub. 27:** mq. 17,00

La superficie commerciale è stata determinata in base ai criteri già indicati nel Cap. 8 – Parametri di Stima, della “Perizia Introduttiva e riepilogo”.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

❖ Autorimessa Fg. 10 mapp. 720 sub. 26

❖ Autorimessa Fg. 10 mapp. 720 sub. 27

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

➤ **Componenti Edilizie**

Portoncino d'ingresso: porta blindata – adeguata.

Porte interne: a battente in legno tamburato, complete di ferramenta, maniglia e coprifili – discrete.

Infissi esterni: finestre e portefinestre in legno con doppi vetri, protetti da tapparelle in pvc automatizzate – discrete.

Soglie e davanzali: in serizzo – adeguati.

Pavimenti interni: piastrelle in gres cm. 60x30; bagno principale con ceramica cm. 33x33; bagno di servizio con ceramica cm. 25x25; zoccolino in legno – discreti.

Rivestimenti interni: *bagno principale:* piastrelle in ceramica cm. 60x33 h. cm. 240 – discreti.

bagno di servizio: piastrelle in ceramica cm. 25x25 h. cm. 225 + fascia – discreti.

Plafoni: intonacati/rasati e tinteggiati (vari controsoffitti in cartongesso) – discreti.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati/rasati –



integre da tinteggiare.

Terrazzi:

n. 2 balconi in aggetto di circa mq. 47,00 complessivi; pavimentati con piastrelle in ceramica antigelive cm. 15x15; ringhiera in muratura con inserti in metallo e vetro acidato – buona fruibilità, necessitano di manutenzione.

➤ **Caratteristiche Impianti.**

Citofonico:

impianto videocitofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente all'interno – funzionamento non verificabile.

Elettrico:

impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero adeguato (mancano placche e cronotermostato) - *tensione di rete:* 220 V = quadretto con salvavita nel disimpegno; *impianto tv:* antenna centralizzata con parabola satellitare - funzionamento e conformità non verificabile.

Idrico:

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno principale con lavabo, sanitari sospesi e vasca in acrilico 170x70; bagno di servizio con lavabo, sanitari sospesi, doccia 80x80 e attacco lavatrice; cucina con attacchi per lavello; presa acqua sul terrazzo – funzionamento e certificazioni non verificabili.

Telefonico:

-----.

Termico:

centralizzato (impianto geotermico) con riscaldamento a pannelli radianti a pavimento e termoarredo in acciaio nei bagni; impianto VMC - *acqua calda:* dall'impianto – funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Accessori**

Cantina: accessorio al piano interrato di circa mq. 6; pavimento in battuto di cemento; muri in blocchi di cemento a vista; soffitto con lastre in predalles; porta d'ingresso in lamiera; impianto elettrico in canalina esterna.

Autorimesse: n. 2 box (sub. 26 e sub. 27) di mq. 16 cad. (sup. catastale); pavimenti in battuto di cemento; muri in blocchi di cemento a vista; soffitto con lastre in predalles; basculante in lamiera automatizzata (funzionamento non verificabile); impianto elettrico in canalina esterna.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

9.1. Valutazione delle superfici

LOTTO 3	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento a P.2 con cantina al P.S1 (fg. 10 mapp. 720 sub. 8)	mq. 138,00	a corpo	€ 266.000,00	EURO 300.000,00
Autorimessa 1 (fg. 10 mapp. 720 sub. 26)	mq. 17,00	a corpo	€ 17.000,00	
Autorimessa 2 (fg. 10 mapp. 720 sub. 27)	mq. 17,00	a corpo	€ 17.000,00	

Valore complessivo **LOTTO 3: € 300.000,00** (Euro trecentomila/00)

9.2. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

€ 45.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **comprese**

Decurtazione per lo stato di possesso

nessuna



Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	comprese
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	nessuna

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 255.000,00**

In relazione alle citate problematiche giudiziarie gravanti sul condominio, con particolare riferimento all'accertata irregolarità relativa all'altezza dell'immobile, che potrebbe attivare conseguenze significative e gravose, si sottopone all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione l'opportunità di applicare un'ulteriore **riduzione del valore del 30% sul valore di stima.**

Da cui:

- **Riduzione di valore del 30%** sul valore totale per criticità derivanti dalle attuali problematiche giudiziarie: **€ 90.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA RIMODULATO LOTTO 3

Valore dell'immobile compresa ulteriore decurtazione del 30%: **€ 165.000,00**

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.

Vigevano, 13 maggio 2024

il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*





Allegati:

1. LOTTO 3 - Perizia senza nomi
2. FOTO LOTTO 3
3. Estratto visure catastali LOTTO 3
4. Elaborato planimetrico evidenziato
5. Planimetria catastale appartamento sub. 8
6. Planimetria catastale box sub. 26
7. Planimetria catastale box sub. 27

