

R.G.E. n. 299/2025

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Claris Appiani

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396

Studio in Pavia Corso Cavour n. 33

Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com

PEC rosester.licursi@ingpec.eu

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n. 299/2025

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione di tipo economico posta al piano terra di un complesso immobiliare denominato “Condominio Crivellino 35/B”, appartenente a un comparto convenzionato per l’Edilizia Economica e Popolare, con cantina e autorimessa di pertinenza al piano seminterrato, in Via Pier Giorgio Frassati n. 8-10 ad Abbiategrasso (Mi).

Dati catastali N.C.E.U.:

Abitazione e cantina: Foglio 3, Particella 784, Subalterno 44, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 73 m², Rendita catastale € 392,51, Via Pier Giorgio Frassati n. 8, Edificio 3 Scala 6, PT-S1.

Autorimessa: Foglio 3, Particella 784, Subalterno 98, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 m², Superficie catastale totale 23 m², Rendita catastale € 119,30, Via Pier Giorgio Frassati n. 10, Piano S1.

2 – TITOLARITA’, PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà degli immobili

[REDACTED]

Provenienza

Scrittura privata di assegnazione di alloggi da società cooperativa del 03/03/2011 autenticata dal Notaio Pierluigi Scalamogna rep. 29763/12042, trascritto a Pavia il 16/03/2011 ai nn. 4499/2665

Regime patrimoniale

Non indicato.

Stato di occupazione

Liberi (di fatto occupati dall’esecutata).

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 06/03/2008 repertorio n. 25750/9683 a rogito Notaio Pierluigi Scalamogna, iscritta a Pavia il 07/03/2008 al R.G. n. 5253 R.P. n. 1103, a favore di [REDACTED]

Annotazione di frazionamento in quota con atto del 29/12/2010 rep. n. 29540/11907 a rogito Notaio Pierluigi Scalamogna R.G. 1405 R.P. 301 del 27/01/2011.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 12/07/2025 repertorio n. 5651 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 19/08/2025 al R.G. n. 17392 R.P. n. 11885, a favore di [REDACTED]

5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: € 145.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 21.750,00
- spese condominiali € € 2.386,28
- regolarizzazioni € 2.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 119.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

(...) siti in Abbiategrasso alla Via Pier Giorgio Frassati n. 8 e 10, contraddistinti al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come segue:

Immobilabile 1: Appartamento al piano S1-T di 4 vani – Cat. A/3

Sez. Urbana - Foglio 3 - Mapp. 784 - Sub. 44

Indirizzo - Via Pier Giorgio Frassati n. 8

Immobilabile 2: di mq 22 al piano S1 – Cat. C/6

Sez. Urbana - Foglio 3 - Mapp. 784 - Sub. 98

Indirizzo - Via Pier Giorgio Frassati n. 10

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo economico posta al piano terra di un complesso immobiliare denominato "Condominio Crivellino 35/B", appartenente a un comparto convenzionato per l'Edilizia Economica e Popolare, con cantina e autorimessa di pertinenza al piano seminterrato, in Via Pier Giorgio Frassati n. 8-10 ad Abbiategrasso (Mi).

3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso (Mi) come segue (**Allegato 2** – Visure catastali):

Abitazione e cantina: Foglio 3, Particella 784, Subalterno 44, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 73 m², Rendita catastale € 392,51, Via Pier Giorgio Frassati n. 8, Edificio 3 Scala 6, PT-S1.

Autorimessa: Foglio 3, Particella 784, Subalterno 98, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 m², Superficie catastale totale 23 m², Rendita catastale € 119,30, Via Pier Giorgio Frassati n. 10, Piano S1.

Intestazione catastale:

Proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto di mappa catastale del Foglio 3 di Abbiategrasso da cui si evince la corrispondenza del complesso di fabbricati che include i beni oggetto di stima con la particella 784.

Nell'**Allegato 4** si trova l'elaborato planimetrico del complesso, da cui si ricavano le

seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario.

Coerenze dell'abitazione al piano terra e del giardino di pertinenza a corpo: area esterna comune e vano scala comune sub. 1, unità immobiliare di terzi sub. 43, mappale 733, ancora area esterna comune sub. 1 su due lati.

Coerenze della cantina al piano seminterrato: vano scala comune sub. 1, terrapieno, cantina di terzi sub. 43, corridoio comune sub. 1.

Coerenze dell'autorimessa al piano seminterrato: autorimessa di terzi sub. 97, corsello comune sub. 1, autorimessa di terzi sub. 99, autorimessa di terzi sub. 105.

Nell'**Allegato 5** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al piano terra di uno stabile condominiale, con giardino esclusivo di pertinenza, cantina e autorimessa al piano seminterrato.

L'abitazione è composta da soggiorno con cucina a vista, due camere da letto e un bagno con ripostiglio; l'area esterna esclusiva borda su due lati l'abitazione.

L'ingresso all'abitazione si effettua dalla scala n. 6 dell'edificio n. 3; i tre edifici del complesso condividono l'area esterna comune e il piano seminterrato che ospita autorimesse e cantine; l'ingresso pedonale e carraio al complesso si pratica rispettivamente dai civici n. 8 e n. 10 di Via Frassati.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 8**.

Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in laterocemento con copertura in materiale impermeabile; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono in gres porcellanato e in ceramica nel bagno; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e sulla parete cottura; si segnala la presenza di muffa nella camera da letto matrimoniale, dovuta presumibilmente a un fenomeno di condensa su ponte termico.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, tapparelle avvolgibili in pvc e

inferriate.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimentazione in cemento, presentano le strutture del fabbricato in cemento armato a vista e le partizioni tra unità in blocchetti di calcestruzzo; la posta basculante del box è ad apertura manuale.

Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico di tipo civile, citofono, impianto idrosanitario e gas per il piano cottura.

L'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria e raffrescamento è condominiale con elementi radianti a pavimento.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano depositate in comune.

L'attestato di prestazione energetica con Codice identificativo APE1500200032710 registrato il 19/09/2010 valido fino al 19/09/2020 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

5 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale intestataria in forza di scrittura privata di assegnazione di alloggi da società cooperativa del 03/03/2011 autenticata dal Notaio Pierluigi Scalamogna rep. 29763/12042, trascritto a Pavia il 16/03/2011 ai nn. 4499/2665 (**Allegato 6**).

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che l'autorimessa costituisce pertinenza dell'unità abitativa e non può essere ceduta separatamente da quest'ultima.

Si rimanda al contenuto dell'atto e della convenzione per le modalità di trasferibilità e locabilità degli alloggi, per i requisiti degli assegnatari, per la determinazione del prezzo ed ogni altro aspetto relativo agli immobili.

Il regime patrimoniale dell'esecutata non è indicato nel titolo di provenienza.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/02/2026 gli immobili risultavano liberi, di fatto occupati dall'esecutata.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietaria dal 03/03/2011 a oggi

L'esecutata, già generalizzata, in forza dell'atto di provenienza citato nel paragrafo precedente.

Proprietaria dal 14/05/2007 al 03/03/2011

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietario dal 30/03/2007 al 14/05/2007

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari dal ventennio al 30/03/2007

[REDACTED]

7 – VINCOLI

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (periodo informatizzato dall'01/09/1987 al 13/02/2026), di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (le relative note sono riportate nell'**Allegato 7**).

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: **"Convenzione urbanistica"** per l'attuazione del **Comparto EEP 35/B del PEEP 2003**, stipulata, ai sensi dell'art.35, comma 7, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, con l'atto in data 14 maggio 2007 Rep. n. 24.877/9.129 a rogito del Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso, registrato ad Abbiategrasso in data 22 maggio 2007 al n.1052 Serie 1T e trascritto a Pavia in data

23 maggio 2007 ai numeri 12.290/6.943 (Cessione di diritti reali a titolo oneroso), ai numeri 12.291/6.944 (Cessione di diritti reali a titolo oneroso) ed ai numeri 12.292/6.945 (Convenzione edilizia), con i vincoli che ne conseguono in termini di assegnazione e futura cessione.

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 06/03/2008 repertorio n. 25750/9683 a rogito Notaio Pierluigi Scalamogna, iscritta a Pavia il 07/03/2008 al R.G. n. 5253 R.P. n. 1103, a favore di [REDACTED]

Annotazione di frazionamento in quota con atto del 29/12/2010 rep. n. 29540/11907 a rogito Notaio Pierluigi Scalamogna R.G. 1405 R.P. 301 del 27/01/2011.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 12/07/2025 repertorio n. 5651 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 19/08/2025 al R.G. n. 17392 R.P. n. 11885, a favore di [REDACTED]

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Abbiategrasso (riportate in estratto nell'**Allegato 9**) e le planimetrie catastali (**Allegato 5**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

L'unità immobiliare abitativa e le relative pertinenze sono state realizzate dalla Cooperativa [REDACTED] nel "PEEP 2003 COMPARTO EEP 35/B" e fanno parte del Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare ex Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 in data 18 novembre 2003.

L'area sulla quale è stato edificato il complesso condominiale di cui fanno parte gli

immobili in oggetto è stata interessata dalla **"Convenzione urbanistica"** per l'attuazione del **Comparto EEP 35/B del PEEP 2003**, stipulata, ai sensi dell'art. 35, comma 7, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, con l'atto in data 14 maggio 2007 Rep. n. 24.877/9.129 a rogito del Notaio Pierluigi Scalamogna già citato, con i vincoli che ne conseguono in termini di assegnazione e futura cessione.

Il complesso residenziale che comprende i beni oggetto di stima è stato edificato in forza di Permesso di Costruire P.E. n. 323/2007 (il titolo non è presente all'interno della pratica ricevuta) per "nuova costruzione di edifici di edilizia economico popolare" e successive varianti con P.E. n. 151//2008, P.E. n. 211/2009 e P.E. n. 203/2010.

L'attestato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Abbiategrasso in data 07/12/2010 - prot. n. 40886/10-47717/10.

Rispetto agli elaborati delle pratiche edilizie si rilevano le seguenti difformità: la cantina presenta un'altezza interna di 2,65 m in luogo di 2,40 m, nel bagno dell'abitazione non è stata realizzata la tramezza interna in corrispondenza della vasca da bagno.

Rispetto alla planimetria catastale si segnala nuovamente l'errata indicazione dell'altezza interna della cantina e l'errata indicazione dell'altezza interna del disimpegno ribassato a 2,23m in luogo di 2,40 m.

Per la regolarizzazione degli immobili si stima un costo indicativo di € 2.000,00 che sarà decurtato dal valore finale attribuito agli immobili, escluse eventuali sanzioni che potranno essere determinate al momento di presentazione della pratica.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di stima appartengono a una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, ubicata ai margini settentrionali dell'abitato cittadino, interna ad un complesso residenziale di tre palazzine con giardino e piano seminterrato comuni, denominato Condominio Crivellino 35/B.

L'Amministratore del Condominio Crivellino 35/B è lo studio amministrativo [REDACTED], che ha riferito alla scrivente l'importo delle spese ordinarie annue delle unità in oggetto pari a circa € 2.900,00, nonché le spese insolute dell'ultimo biennio pari a di € 2.386,28; quest'ultimo importo sarà decurtato dal valore finale stimato per gli immobili.

Non vengono riferite spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

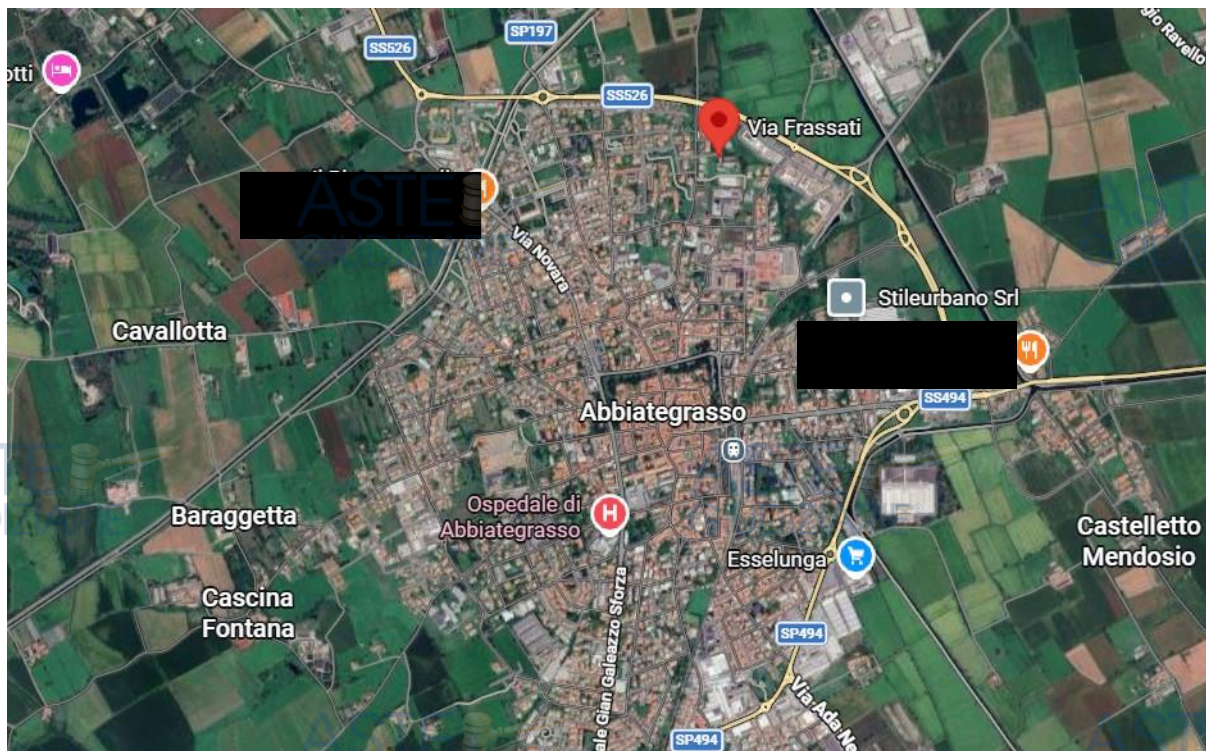


Foto aerea di Abbiategrasso con ubicazione dei beni

10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono le unità immobiliari oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m ²)	Esposizione	Condizioni
Piano terra				
Soggiorno-cucina	2,70	19,00	Sud-Ovest	Discrete
Camera 1	2,70	14,70	Sud-Est	Discrete
Camera 2	2,70	9,00	Est	Discrete
Bagno	2,70	4,20	Ovest	Discrete
Giardino	-	105	-	Scadenti
Piano seminterrato				
Autorimessa	2,40	20,80	-	Sufficienti
Cantina	2,65	4,90	-	Sufficienti

11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l’area lorda dell’immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale; l’autorimessa è stimata a corpo.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell’abitazione è pari a **73 m²**. La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione PT	66	100%	66,00
Giardino	105	5%	5,25
Cantina PS1	6	25%	1,5
Superficie totale			72,75
Superficie commerciale abitazione (arr.)			73,00
Autorimessa			A corpo

12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d’uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d’uso, di manutenzione e conservazione, l’ubicazione, l’epoca di costruzione del fabbricato, l’esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d’informazione considerate sono: l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell'**Allegato 10** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni di tipo economico" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 1.100,00 e € 1.350,00 per lo stato conservativo "normale" e per "Abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 1.650,00 e € 2.100,00 per lo stato conservativo "ottimo"

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 1.780,00 al metro quadrato.

Abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE	73 m ²
VALORE	€ 130.000,00
<u>Autorimessa</u>	
VALORE A CORPO	€ 15.000,00
VALORE TOTALE	€ 145.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 21.750,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: € 2.386,28.

Spese di regolarizzazione: € 2.000,00.

Valore della piena proprietà dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 119.000,00 (Euro centodiciannove mila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 21 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4 Elaborato planimetrico catastale

Allegato 5: Planimetrie catastali

Allegato 6: Atto di provenienza

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie

Allegato 8: Documentazione fotografica

Allegato 9: Estratti pratiche edilizie

Allegato 10: Quotazioni immobiliari OMI

Allegato 11: Regolamento condominiale

