



## TRIBUNALE DI PAVIA



**Giudice dell'Esecuzione**

**GIUDICE DOTT RIZZI ERMINIO**



**R.G. n°445-2023 delle esecuzioni immobiliare**



PROCESSO DI ESECUZIONE PROMOSSO

Promossa da



BANCO BPM S.P.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## RELAZIONE DI STIMA



Tecnico Incaricata  
Arch Veronica Giannini



## CONCLUSIONI

### - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Robecco sul Naviglio (Mi) via Verdi n°3 e consistono in:

Appartamento piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere, bagno e due balconi.

Cantina al piano terra

Box al piano terra

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

### - DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Robecco sul Naviglio (Mi) via Verdi n°3 come segue:

APPARTAMENTO e CANTINA

N.C.E.U. Foglio 7, Mappale 141, sub. 5 , categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 5, vani 5.5 superficie catastale totale 114 mq totale escluse le aree scoperte 110 mq, rendita euro 340.86

BOX

N.C.E.U. Foglio 7, Mappale 141, sub. 15 , categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq totale, rendita euro 29.54

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

### - QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO E REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per quota 1/1 in regime di separazione dei beni, ha acquistato

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Robecco Sul Naviglio (Mi):

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 5 Natura A3 - abitazione di tipo economico Catasto

Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 15 Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse

con atto al rogito dal Notaio SILOCCHI MAURIZIO del 26/05/2010 Repertorio 240106/28719 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 6499 R.G. 11050 del 09/06/2010.

### - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 09/06/2010 - Registro Particolare 2619 Registro Generale 11051 Conservatoria di Pavia

Atto Notarile Pubblico

Notaio SILOCCHI MAURIZIO

Repertorio 240107/28720 del 26/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA

A favore

BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. Sede LODI (LO)

Codice fiscale 05754690963 diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

Per il Capitale € 183.871,42 e per un Totale € 367.742,00

ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2015 Registro particolare n. 2427 Registro generale n. 14352

ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO del 08/10/2015 notaio Monteleone Antonio di Cesate (MI)

ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2016 Registro particolare n. 2893 Registro generale n. 16974

ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO del 20/10/2016 notaio Monteleone Antonio di Cesate (MI)  
ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2017 Registro particolare n. 3803 Registro generale n. 21279  
 ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO IPOTECARIO del 15/12/2017 notaio Monteleone Antonio di Cesate (MI)

Iscrizione contro del 21/03/2022 - Registro Particolare 939 Registro Generale 5038 Conservatoria di Pavia

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma  
 Repertorio 17313/6822 del 18/03/2022  
 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
 A favore  
 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)  
 Codice fiscale 13756881002 diritto di proprietà per quota 1 / 1  
 contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di  
 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,  
 Per il Capitale € 52.775,45 e per un Totale € 105.550,90

Trascrizioni contro del 11/12/2023 – reg. gen. 22940 - reg. part. 15917 Conservatoria di Pavia

Atto Giudiziario  
 Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Pavia  
 verbale di pignoramento immobiliare del 24/11/2023 n.rep 7682  
 A favore  
 BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09722490969 per diritto di proprietà per la  
 quota di 1/1  
 contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto  
 di proprietà per la quota di 1/1

- STATO DI POSSESSO DEI BENI

Non si riscontrano, contratti di locazione. Durante il sopralluogo del 8 mag 2024, l'immobile era occupato dalla proprietaria e una famigliare.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dei fabbricati = 135.940,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€ 135.940,00 X 15% € 20.391,00

Decurtazioni per lo stato di possesso nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia € 3.000,00

Spese tecniche di regolazione catastale € 450,00

TOT. € 112.099,00

Valore arrotondato **€ 112.000,00**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**Appartamento, cantina e box**  
**Via Verdi 3 – Robecco sul Naviglio (Mi)**  
**Lotto Unico**

**0. PREMESSA - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta Arch. Veronica Giannini, nominata in data 19 mar 2024 dal G.E. dott Rizzi Erminio per redigere la presente relazione di stima, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito in data 21 mar 2024 e provvedeva preliminarmente allo studio degli atti di causa e alla verifica di:

- |   |                |
|---|----------------|
| - documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.              | completa       |
| - avviso ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c.        | verificato     |
| - altri pignoramenti  | non presenti   |
| - trascrizione accettazioni eredità (del pignorato o del dante causa) | non necessarie |

Nel proseguo delle operazioni peritali, si è eseguito:

- accessi telematici alla documentazione catastale - Agenzia delle entrate;
- accessi telematici ispezioni ipotecarie presso conservatoria - Agenzia delle entrate;
- richiesta della documentazione relativa alle locazioni - Agenzia delle entrate;
- in data 27 mar 2024 si inviavano all'IVG le risultanze delle ricerche relative al Catasto.
- in data 16 apr 2024 si provvedeva ad inviare raccomandata 1 alla proprietà per fissare il sopralluogo presso l'immobile. Veniva inviata anche lettera con posta prioritaria.
- in data 19 apr 2024 era occasione per scrivere all'Agenzia delle entrate di Pavia per avere informazioni sui contratti di locazione-comodato riferiti all'immobile. Non ricevendo risposta il 20 mag 2024 si provvedeva a passare di persona presso gli uffici dell'Agenzia entrate. Il 29 mag 2024 giungeva la risposta all'istanza via pec
- in data 22 apr 2024 si scaricava dell'Agenzia entrate l'ultimo atto notarile di compravendita, dopo aver appurato che il notaio rogante non era più in attività.
- in data 26 apr 2024 veniva inviata istanza di accesso atti al Comune di Robecco sul Naviglio, per visionare le pratiche edilizie inerenti l'immobile.
- in data 8 mag 2024 si faceva accesso all'immobile compiendo misure e foto. Si segnala che durante il sopralluogo il box non è stato possibile visionarlo completamente perché internamente c'era l'auto e del materiale. Anche la cantina è stato possibile visionarla solo in parte perché all'interno c'era molto materiale.
- in data 09 mag 2024 si contattava l'Amministratrice di condominio per avere le informazioni utili alla procedura, e l' Amministratrice rispondeva con mail del 15 mag 2024. Avendo necessità di altri chiarimenti il 16 mag si riscriveva nuova mail e a cui giungeva risposta il 25 mag 2024.
- in data 14 giu 2024 è stato possibile visionare gli atti relativi all'immobile presso il Comune di Robecco sul naviglio, il Comune ha inviato la lettera con l'elenco pratiche il 01 lug 2024.



**1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Con atto di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/11/2023 n.rep 7682, trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 11/12/2023 – reg. gen. 22940 - reg. part. 15917,

BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09722490969 per diritto di proprietà per la quota di 1/1 ha sottoposto a pignoramento la proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Robecco Sul Naviglio (Mi):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 5

Natura A3 - abitazione di tipo economico Indirizzo Via Verdi n°3

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 15

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo Via Verdi n°3

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Robecco sul Naviglio (Mi) via Verdi n°3 e consistono in:



Appartamento piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere, bagno e due balconi.

Cantina al piano terra

Box al piano terra

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.



### 3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Robecco sul Naviglio (Mi) via Verdi n°3 come segue:

#### APPARTAMENTO e CANTINA

N.C.E.U. Foglio 7, Mappale 141, sub. 5, categoria A\3 abitazione di tipo economico, classe 5, vani 5.5 superficie catastale totale 114 mq totale escluse le aree scoperte 110 mq, rendita euro 340.86

#### Intestati

XXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

#### Coerenze appartamento

Da nord in senso orario

Appartamento di altra proprietà

Scale condominiali

Appartamento di altra proprietà

#### Coerenze cantina

Da nord in senso orario

Giardino condominiale

Cantina altra proprietà

Corridoio condominiale

Cantina altra proprietà

#### BOX

N.C.E.U. Foglio 7, Mappale 141, sub. 15, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq totale, rendita euro 29.54

#### Intestati

XXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

#### Coerenze box

Da nord in senso orario

Box altra proprietà

Cortile condominiale

Box altra proprietà

Fg 7 mapp 140

**4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLA ZONA**

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Robecco sul Naviglio (Mi) via Verdi n°3.



vista appartamento



vista box

La palazzina è composta da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra dedicato alle cantine e sevizi, e i piani superiori agli appartamenti. Ha l'accesso pedonale da via Verdi. La palazzina è priva di ascensore. C'è poi un edificio esterno che affaccia sul cortile condominiale, di un solo piano fuori terra, dove sono collocati i box, che hanno accesso carraio da via Bellini. Nell'insieme l'edificio è gradevole, si tenga comunque conto che l'immobile è stato costruito negli anni '70.

**Appartamento**

Si trova al piano secondo, per accedervi c'è un'ampia scala interna. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, bagno, due camere e due balconi. Confina con altri due appartamenti e la scala condominiale. L'altezza interna locali appartamento è di H=3,00 ml. Gli spazi sono comodi e vivibili, i locali non hanno dimensioni ridotte. Le finiture sono complete come descritto meglio nei paragrafi successivi, anche se non recentissime.

**Cantina.**

Si trova al piano terra. Confina con altre cantine di altra proprietà, il giardino condominiale e il corridoio condominiale. (Si segnala in oltre che internamente alla cantina vi è un tubo a soffitto probabilmente del riscaldamento). Ha altezza interna circa di H=2,50 ml.

**Box**

Si trova al piano terra. Confina con altri due box locali, cortile condominiale e altra proprietà. Ha altezza interna circa di H=2,20 ml.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

### ZONA

Il comune di Robecco sul Naviglio (Mi) è un comune della Città metropolitana di Milano, posto a est del Capoluogo lombardo, quasi baricentrico tra Magenta e Abbiategrasso. Conta circa 6.800 abitanti, con una densità media di 332,5 ab per kmq. Situato in zona pianeggiante e verde, e attraversato dal Naviglio grande, particolarmente curato e gradevole nel tratto che attraversa il Comune. Nel Comune sono presenti alcune Ville storiche nobiliari, che danno al contesto un taglio signorile e raffinato. Il Comune è lambito nella parte est anche dal fiume Ticino e fa anche parte del Parco del Ticino stesso.

In Robecco sul Naviglio vi sono i principali servizi: ufficio postale, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, farmacia, banche, negozi di vicinato, campo sportivo, ecc....

Le stazioni ferroviarie sono presenti a Magenta e Abbiategrasso, rispettivamente a circa 5 e 7 km di distanza. L'autostrada per A4 Torino-Milano, uscita Marcallo-Mesero, dista 8 km.

Confina con i comuni di Corbetta, Cassinetta di Lugagnano, Magenta, Cerano (NO), Abbiategrasso.

Gli immobili oggetto di perizia si trovano limitrofi al centro storico, nella parte est dell'abitato cittadino di Robecco sul Naviglio. Il contesto in cui sono ubicati è prevalentemente residenziale, verde e tranquillo. La zona è poco trafficata e vi è possibilità di parcheggio.

## 5. STATO E QUOTE DI PROPRIETA'

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per quota 1/1 in regime di separazione dei beni, ha acquistato

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Robecco Sul Naviglio (Mi):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 5

Natura A3 - abitazione di tipo economico Consistenza 5,5 vani Indirizzo Via Verdi n°3 Piano T-2

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 15

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Consistenza 13 metri quadri Indirizzo Via Verdi n°3 Piano T

con atto al rogito dal Notaio SILOCCHI MAURIZIO del 26/05/2010 Repertorio 240106/28719 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 6499 R.G. 11050 del 09/06/2010.

## 6. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come da richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 12 apr 2024, (prot .47317 del 22 aprile 2024), e successiva risposta del 29 mag 2024 (prot 65630 del 29/05/2024) non si riscontrano, a sistema, contratti di locazione in capo al soggetto e ai dati catastali indicati in richiesta.

Durante il sopralluogo del 8 mag 2024, l'immobile era occupato dalla proprietaria e una famiglia.

**7. PRATICHE EDILIZIE E PROFILO URBANISTICO****PRATICHE EDILIZIE**

A seguito richiesta di accesso atti presso il Comune di Robecco sul naviglio 26 apr 2024 (prot 7536 del 29 apr 2024), sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

LICENZA di costruzione edile n°1185 rilasciata il 29 set 1966 prot 2574 di cui AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ del 19 apr 1968 prot 1402, comprensiva di Relazione di calcolo strutture del 12 ott 1966 prot 2527 del 31 ott 1966 della Prefettura di Milano e relativo Collaudo del 24 lug 1968 prot 12412 della Prefettura di Milano

**PROFILO URBANISTICO**

Sotto il profilo urbanistico con riferimento PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 14/12/2012 (avvenuta pubblicazione Burl n. 14 del 03.04.2013), gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel Piano delle Regole (carta 7) - Cv2 - Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media intensità - art 31.

**8. VINCOLI GIURIDICI e CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA****8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuna

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, ecc...)

Vedasi da atto di compravendita 08/09/2006 Repertorio 24114/8657 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 13187 R.G. 22606 del 20/09/2006 e regolamento condominio

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:  
controllo dei documenti di conservatoria)

Nessuna (come da

**8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura****Iscrizioni contro**

Iscrizione contro del 09/06/2010 - Registro Particolare 2619 Registro Generale 11051 Conservatoria di Pavia

Atto Notarile Pubblico  
Notaio SILOCCHI MAURIZIO  
Repertorio 240107/28720 del 26/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA

Immobili in Comune di Robecco Sul Naviglio (Mi):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 5

Natura A3 - abitazione di tipo economico Consistenza 5,5 vani Indirizzo Via Verdi n°3 Piano T-2

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 15

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Consistenza 13 metri quadri Indirizzo Via Verdi n°3 Piano T

A favore

BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. Sede LODI (LO)

Codice fiscale 05754690963 diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

Per il Capitale € 183.871,42 e per un Totale € 367.742,00

ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2015 Registro particolare n. 2427 Registro generale n. 14352  
ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO del 08/10/2015 notaio Monteleone Antonio di Cesate (MI)

ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2016 Registro particolare n. 2893 Registro generale n. 16974  
ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO del 20/10/2016 notaio Monteleone Antonio di Cesate (MI)

ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2017 Registro particolare n. 3803 Registro generale n. 21279  
ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO IPOTECARIO del 15/12/2017 notaio Monteleone Antonio di Cesate (MI)

Iscrizione contro del 21/03/2022 - Registro Particolare 939 Registro Generale 5038 Conservatoria di Pavia

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma  
Repertorio 17313/6822 del 18/03/2022  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Immobili in Comune di Robecco Sul Naviglio (Mi):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 5

Natura A3 - abitazione di tipo economico Consistenza 5,5 vani

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 15

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Consistenza 13 metri quadri

A favore

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002 diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

Per il Capitale € 52.775,45 e per un Totale € 105.550,90

**Trascrizioni contro**

Trascrizioni contro del 11/12/2023 - reg. gen. 22940 - reg. part. 15917 Conservatoria di Pavia

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 24/11/2023 n.rep 7682

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Robecco Sul Naviglio (Mi):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 5

Natura A3 - abitazione di tipo economico Indirizzo Via Verdi n°3

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 15

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo Via Verdi n°3

A favore

BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09722490969 per diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per  
 diritto di proprietà per la quota di 1/1

### 8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

#### Accertamento conformità urbanistico edilizia

Dal confronto dello stato reale e le pratiche edilizie si evidenzia solo le seguenti differenze: nell'appartamento oggi c'è un ripostiglio, che in progetto non era previsto, in oltre le finestre della camera 1, che comunque rispondo ai requisiti RAI, nel progetto erano porte finestre, leggermente traslate rispetto ad oggi. Si segnala anche la presenza di alcuni pilastri interni, non segnalati nella pratica edilizia. C'è qualche differenza nelle misure, anche per quello che riguarda il box, ma rientrano nelle tolleranze di legge.

Ciò premesso e dopo confronto con l'Ufficio tecnico del Comune di Robecco sul Naviglio riteniamo possano essere sanata con una Scia in sanatoria ed eventuale pratica di autorizzazione paesaggistica, e i costi da sostenere sono una sanzione minima di 516 €, a cui vanno aggiunti i diritti segreteria e i costi del professionista incaricato, per un costo complessivo stimabile in circa 3.000 €

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

#### Accertamento conformità catastale

Anche la planimetria catastale dall'appartamento differisce rispetto allo stato reale per gli stessi elementi descritti nel paragrafo precedente. In oltre per il box e la cantina nelle planimetrie catastali le altezze interne differiscono dallo stato reale. Si valuta opportuno aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento con un docfa, stimando un costo di 450 €

## 9. DATI CONDOMINIALI

Nome condominio: Concordia - via Verdi 3 - Robecco sul Naviglio (Mi)

Amministratore di condominio: Emanuela Provera – consulenza & gestione immobiliare

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: consuntivo 21-22 € 2679,00, consuntivo 22-23 € 2176,00, preventivo 23-24 € 2484,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: in data 3 apr 2024 è stata deliberata la gestione straordinaria tetto e sottotetto con importo lavori complessivo di 111.879,00 €

Millesimi di proprietà: abitazione 94.27, cantina 3.25, box 8.04

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: risultano scadute rate per 4.202,50 €

Regolamento di condominio: vedasi in allegato

## 10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

XXXXXXXXXXXXX è diventata proprietaria in data 26/05/2010 per quota 1/1 in regime di separazione dei beni

contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX  
 degli immobili in Robecco Sul Naviglio (Mi):

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 5 - categoria A3 - abitazione di tipo economico

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 15 - categoria C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse

con atto al rogito dal Notaio SILOCCHI MAURIZIO del 26/05/2010 Repertorio 240106/28719 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 6499 R.G. 11050 del 09/06/2010.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono diventati proprietari in data 08/09/2006 in parti uguali  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

degli immobili in Robecco Sul Naviglio (Mi):

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 5 - categoria A3 - abitazione di tipo economico

Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 141 Subalterno 15 - categoria C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse

con atto a rogito Notaio SCALAMOGNA PIERLUIGI del 08/09/2006 Repertorio 24114/8657 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 13187 R.G. 22606 del 20/09/2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXX ha ricevuto gli immobili per donazione accettata in data 23/12/1991 per la quota 1/1  
contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

degli immobili in Robecco Sul Naviglio (Mi):

Scheda 694/1968 natura Appartamento

Scheda 702/1968 natura Garage

con atto Notaio BATTAGLIA DOMENICO del 23/12/1991 Repertorio 36927 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 1593 R.G. 1918 del 24/01/1992.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX sono diventati proprietari in data 19/12/1970 in parti uguali  
contro

XX

degli immobili in Robecco Sul Naviglio (Mi):

Scheda serie P n.0850584 presentata il 17 mag 1968 e registrata al n.694

Scheda serie P n.0850592 presentata il 17 mag 1968 e registrata al n.702

con atto Notaio GIUSEPPE CASTOLDI del 19/12/1970 Repertorio 15657 Raccolta 6983 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 573 R.G. 708 del 28/01/1971.

## 11. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

### APPARTAMENTO

#### Caratteristiche strutturali del bene

Fondazioni:	non visibili, plinti in c.a. e travi rovesce in c.a. (come riportato nel collaudo)
Strutture verticali:	non è visibile, pilastri in c.a. (come riportato nel collaudo)
Solaio:	non è visibile, travi in c.a. con solaio in laterizio e travetti prefabbricati (come riportato nel collaudo)
Pareti esterne:	in muratura a cassa vuota (come riportato nel collaudo)
Pareti interne:	in muratura
Struttura copertura	travi prefabbricate in c.a. (come riportato nel collaudo)
Manto copertura	tegole
Scale	Condominiali in struttura in cemento armato ricoperte in lastre pietra.

#### Caratteristiche e finiture del bene

Porta ingresso:	porta blindata. Stato di conservazione : più che sufficiente
Serramenti esterni:	Serramenti in legno con doppi vetri colore bianco e zanzariere, con tapparelle in plastica color nocciola. Stato di conservazione: sufficiente
Serramenti interni:	Porte tamburate color noce, con vetro nella zona giorno, cieche nella zona notte. Stato conservazione : più che sufficiente

Pareti esterne:	In parte ricoperte da piastrelle per esterni, in parte intonacate e dipinte. (La parte intonacata è più ammalorata). Stato di conservazione: sufficiente ma da rinfrescare
Pareti interne:	Intonacate e dipinte, mentre una parte è ricoperta con carta da parati. Stato di conservazione: sufficiente
Soffitti:	Intonacati e dipinti. Stato di conservazione: sufficiente (solo i balconi sono anneriti).
Pavimentazione:	la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento, in piastrelle di ceramica dimensioni medie di colore chiaro. Il bagno ha piastrelle in ceramica diverse dimensioni più contenute sempre chiare. In balcone piastrelle per esterni. Stato di conservazione: più che sufficiente
Rivestimenti:	la cucina ha rivestimento, in piastrelle di ceramica di colore chiaro per un'altezza di circa 1.65 m.  Il bagno ha rivestimento in piastrelle di ceramica di color chiaro con alcuni decori, per un'altezza di circa di 2.00 m  Stato di conservazione: più che sufficiente

### Caratteristiche impianti

<u>Impianto elettrico:</u>	Impianto del tipo sottotraccia completo placche per interruttori e prese, nonché punti luce, contatori in cantina. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Impianto idrosanitario:</u>	del tipo sottotraccia, rete di distribuzione non visibile, contatore in bagno. Acquedotto comunale. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Apparecchi idrosanitari:</u>	nei bagni sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in acciaio e scarichi: vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca. Stato di manutenzione: sufficiente
<u>Impianto fognario:</u>	fognatura comunale
<u>Impianto di riscaldamento :</u>	Impianto di riscaldamento è centralizzato a metano con termosifoni in ghisa e termo valvole. Stato di manutenzione: sufficiente  C'è anche un scaldabagno per l'acqua sanitaria a metano con sfiato sul balcone (perché si sono riscontrati problemi ad allacciarlo alla canna fumaria).
<u>Impianto di condizionamento:</u>	presente due split (cucina e camera) e macchina sul balcone. Oggi non funzionante
<u>Impianto allarme:</u>	non presente

### CANTINA

#### Caratteristiche e finiture del bene

Porta :	In metallo. Stato di conservazione : più che sufficienti
Pareti interne:	intonacate e dipinte, con muro verso l'esterno in parte scrostato. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente.
Soffitto:	intonacato e dipinto. Stato di conservazione: più che sufficiente.
Pavimentazione:	battuto di cemento. Stato di conservazione: più che sufficiente

#### Caratteristiche impianti

<u>Impianto elettrico:</u>	Impianto del tipo sottotraccia. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Impianto riscaldamento:</u>	C'è una tubatura condominiale che corre a soffitto nel locale. Stato di manutenzione: sufficiente.

### BOX

Giudice dott Rizzi Erminio  
Ausiliaria del Giudice arch Veronica Giannini

pag 13 di 17

**Caratteristiche e finiture del bene**

Porta : In metallo. Stato di conservazione : sufficienti  
 Pareti interne: intonacate e dipinte. Stato di conservazione: sufficiente.  
 Soffitto: intonacate e dipinte. Stato di conservazione: più che sufficiente.  
 Pavimentazione: battuto di cemento. Stato di conservazione: più che sufficiente

**Caratteristiche impianti**

Impianto elettrico: Impianto a vista. Stato di manutenzione: sufficiente.

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente. Non sono state rintracciate le Dichiarazioni di conformità degli impianti. Nella pratica edilizia era presente il certificato di Collaudo statico per i cementi armati

**12. SUPERFICI NETTE E LORDE**

PIANO	DESTINAZIONE	SUP		ESPOSIZIO	CONDIZIONI
		NETTA MQ	LORDA MQ		
<b>APPARTAMENTO</b>					
piano secondo	INGRESSO	7,32	8,28	sud	più che sufficiente
	SOGGIORNO	24,41	27,59	est	più che sufficiente
	CUCINA	12,21	13,89	est	più che sufficiente
	CORRIDOIO	6,73	7,55		più che sufficiente
	RIPOSTIGLIO	2,4	2,95		più che sufficiente
	CAMERA 1	13,93	16,06	nord	più che sufficiente
	CAMERA 2	17,39	20,63	est	più che sufficiente
	BAGNO	6,58	8,55	est	più che sufficiente
	BALCONE 1	7,56	7,56	est	più che sufficiente
	BALCONE 2	5,19	5,19	est	sufficiente
	<b>totale</b>	<b>103,72</b>	<b>118,25</b>		
<b>CANTINA</b>					
piano interrato	CANTINA	11,19	12,76	nord	più che sufficiente
<b>BOX</b>					
piano interrato	BOX	13,57	15,21	est	più che sufficiente

Per superficie netta si intende quella calpestabile.

Per superficie lorda si intende la superficie al lordo di pareti interne, e delle pareti perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, se non confinanti le pareti perimetrali considerate al 100%. Delle scale, qual'ora presenti, valutiamo la proiezione una sola volta.

**13. SUPERFICI COMMERCIALI**

PIANO	DESTINAZIONE	SUP LORDA		SUP
		MQ	COEFFICIENTE	COMMERCIALE
				MQ
<b>APPARTAMENTO</b> piano secondo	INGRESSO	8,28	1	8,28
	SOGGIORNO	27,59	1	27,59
	CUCINA	13,89	1	13,89
	CORRIDOIO	7,55	1	7,55
	RIPOSTIGLIO	2,95	1	2,95
	CAMERA 1	16,06	1	16,06
	CAMERA 2	20,63	1	20,63
	BAGNO	8,55	1	8,55
	BALCONE 1	7,56	0,3	2,27
	BALCONE 2	5,19	0,3	1,56
<b>CANTINA</b> piano interrato	CANTINA	12,76	0,25	3,19
			totale	<u>112,52</u>
<b>BOX</b> piano interrato	BOX	15,21		

La superficie commerciale, utile per la valutazione globale dell'immobile, è data dalla superficie lorda moltiplicata per coefficienti in funzione delle destinazioni, che nello specifico sono:

abitazione principale 1, locali complementari direttamente collegati all'abitazione (cantine, soffitte, rustici ecc..) 0.33, locali complementari non direttamente collegati all'abitazione 0.25, balconi 0,3.

**14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA e FONTI**Critero di stima

Per la valutazione dell'immobile abbiamo utilizzato il metodi del confronto di mercato.

Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari della zona,

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate ,  
maggiori siti internet di intermediazione immobiliare .

Dalle quali fonti indichiamo i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Milano Comune: Robecco sul Naviglio (Mi)

zona: centrale- centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1800	L
Box	Normale	600	1000	L
Ville e villini	Normale	950	1300	L
Ville e villini	Ottimo	1350	1900	L

E valutando l'insieme i dati di cui sopra e le varie fonti, riteniamo che per le caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, dopo confronto con gli operatori del mercato locale e i prezzi correnti, si ritiene che per l'abitazione il valore sia riconducibile a 1100 €/mq, mentre per il box 800 €/mq.

**15. VALUTAZIONE DEI BENI**

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in un UNICO LOTTO.

IMMOBILE	SUP COMMERCIALE	VALORE €/MQ	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO	QUOTA PROP
appartamento e cantina	112,52	1100	€ 123.772,00	€ 123.772,00	1 / 1
box	15,21	800	€ 12.168,00	€ 12.168,00	1 / 1
totale lotto unico			€ 135.940,00		

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:**

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese

condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€ 135.940,00 X 15%

€ 20.391,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolazione catastale

€ 450,00

TOT.

€ 112.099,00

Valore arrotondato

€ **112.000,00**



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 01 lug 2024



L'Ausiliario del Giudice

Arch. Veronica Giannini

Allegati:

- a. Relazione di stima formato *privacy*
- b. documentazione fotografica
- c. estratto di mappa catastale
- d. visure catastali
- e. planimetrie catastali
- f. rilievo di massima
- g. estratto pratiche edilizie
- h. locazione - lettera ag entrate
- i. visure conservatoria
- l. atto di provenienza
- m. regolamento di condominio
- n. verbale operazioni peritali

