
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 IMMOBILARE**

LOTTO 7 di 8

COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI)

Box fg. 10 mapp. 720 sub. 30

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

Beni in **ABBIATEGRASSO (MI)**

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

AUTORIMESSA 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).

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato del fabbricato, con superficie catastale totale di mq. 29, accessibile tramite corsello comune, collegato anche al vano scala condominiale, e rampa con sbocco su via Albania 7/B.

Competono all'autorimessa descritta quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del condominio a cui appartengono pari a 8,79/1000.

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

- **Fg. 10 mapp. 720 sub. 30**, via Albania snc, P.S1, cat. C/6 cl. 4, consistenza mq. 28, sup. cat. totale mq. 29, RC € 111,35.

Intestazione dei beni:

- ❖
proprietà per 1/1.

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

- box sub. 28 e sub. 29; terrapieno; box sub. 31; corsello comune mapp. 720 sub. 701.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 7 novembre 2023 l'autorimessa in oggetto risultava nella disponibilità della società esecutata ed utilizzata come magazzino per materiali edili/scorte, nonché come locale di sgombero macerie.

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.

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;

- 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: **box sub. 30 € 118,99.**

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: rilevata la presenza di materiali edili e macerie nell'autorimessa, si quantifica un costo di **Euro 1.500,00**, detratto dai conteggi finali, per lo smaltimento secondo le vigenti normative e la sostituzione della serratura della basculante.

Cause in corso ed eventuali conseguenze:

In relazione alle problematiche giudiziarie gravanti sul condominio, come specificate nella perizia 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

Dal cancello automatizzato in via Albania n. 7/B (adiacente all'ingresso pedonale di via Albania 7/A), ben arretrato rispetto al filo stradale, si accede alla rampa in cemento zigrinato a spina di pesce, che immette nel corsello comune sul quale prospettano i box. Il piano

interrato, realizzato con struttura in c.a. a vista e solai in predalles, è pavimentato con cemento liscio, con sottostante rete fognaria, ed è dotato di impianto di illuminazione e di areazione naturale secondo le vigenti normative. Il box in oggetto, con superficie catastale totale di mq. 29 e dimensioni interne di circa cm. 410x650, è protetto da basculante in lamiera automatizzata (funzionamento automatismo non verificabile), larga circa cm. 320, e dispone di pavimenti in battuto di cemento; muri in blocchi di cemento a vista; soffitto con lastre in predalles; impianto elettrico in canalina esterna. Si segnala che il corsello comune, nella porzione frontistante i box sub. 30 e 31, è largo circa cm. 450 ed è regolato da impianto semaforico (funzionamento non verificabile).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Valutazione delle superfici

LOTTO 7	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE
Autorimessa al piano interrato (fg. 10 mapp. 720 sub. 30)	mq. 29,00 (catastali)	a corpo	EURO 30.000,00

Valore complessivo **LOTTO 7: € 30.000,00** (Euro trentamila/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 insolite nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto

all'asta: **€ 4.500,00**

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: **€ 1.500,00**

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 7

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 24.000,00**

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: **€ 9.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA RIMODULATO LOTTO 7

Valore dell'immobile compresa ulteriore decurtazione del 25%: **€ 15.000,00**

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 7 - Perizia senza nomi
2. FOTO LOTTO 7
3. Estratto visure catastali LOTTO 7
4. Elaborato planimetrico evidenziato
5. Planimetria catastale box sub. 30