
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 1 di 8

COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI)

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

Box fg. 10 mapp. 720 sub. 18

Box fg. 10 mapp. 720 sub. 19

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

Beni in ABBIATEGRASSO (MI)**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AREA ESTERNA ESCLUSIVA OLTRE A 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, cortile e accessori esclusi, di circa mq. 93.

L'appartamento, con area esterna esclusiva destinata a cortile e giardino, è distribuito con soggiorno, disimpegno, cucina, bagno principale, bagno di servizio, cameretta, camera con cabina armadio. 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 65,19/1000 per l'appartamento con cantina e 9,10/1000 complessivi per le due autorimesse.

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

- appartamento con giardino e cantina - **Fg. 10 mapp. 720 sub. 2**, via Albania snc, P.S1-T., cat. A/2 cl. 1, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 104, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 96, RC € 426,08;
- autorimessa sub. 18 - **Fg. 10 mapp. 720 sub. 18**, via Albania snc, P.S1, cat. C/6 cl.

4, consistenza mq. 14, sup. cat. totale mq. 15, RC € 55,67;

- autorimessa sub. 19 - **Fg. 10 mapp. 720 sub. 19**, via Albania snc, P.S1, cat. C/6 cl.

4, consistenza mq. 14, sup. cat. totale mq. 15, RC € 55,67.

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. 3 e parti comuni sub. 701; enti e parti comuni mapp. 720 sub. 701 per i restanti due lati;
- *della cantina:* corridoio comune delle cantine mapp. 720 sub. 701; cantina sub. 3; terrapieno; corridoio comune delle cantine mapp. 720 sub. 701;
- *delle autorimesse sub. 18 e sub. 19, in corpo:* via Ponti; box sub. 20; corsello comune mapp. 720 sub. 701; box sub. 17.

2. STATO DI POSSESSO

L'appartamento censito al **fg. 10 mapp. 720 sub. 2** è occupato in forza di contratto preliminare di compravendita [All. 8] stipulato con la società esecutata avanti al Notaio Gianni Scaglioni in data 16.07.2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Abbiategrasso in data 18.07.2013 al n. 1453 – serie 1T, e trascritto a Pavia il 19/07/2013 ai n.ri 10418/7231 (il termine per la stipula del contratto definitivo era stata indicata al 1° settembre 2016).

L'occupazione dell'immobile viene considerata senza titolo opponibile alla procedura.

Le autorimesse 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.

.....

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:

- appartamento € 1.455,74
- box sub. 18 € 61,28
- box sub. 19 € 61,28.

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: nessuna. Nella decurtazione del 15% è altresì compreso il costo per la sostituzione della serratura delle basculanti.

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

Appartamento al piano terra con area esterna destinata a giardino esclusivo, distribuito con soggiorno, disimpegno, cucina, bagno principale, bagno di servizio, camera, camera con cabina armadio. 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.

I locali, con affaccio prevalente a ovest (soggiorno affaccio 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 precisa che le due camere da letto, secondo i requisiti igienico sanitari, sono da intendersi singole poiché non raggiungono i requisiti minimi di superficie di mq. 14,00 per le camere doppie.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative rif. Scheda catastale):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Condizioni
T	soggiorno	23,70	discrete
T	disimpegno	5,50	discrete
T	bagno di servizio (interno)	4,80	discrete
T	cucina	8,80	discrete
T	bagno	5,80	discrete
T	camera 1	9,40	discrete
T	camera 2	10,30	discrete
T	cabina armadio	4,70	discrete

- Altezza locali: P.T. cm. 270 – cantina cm. 240 – autorimesse cm. 240
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 73,00**
- ✓ Superficie cortile esclusivo, circa: **mq. 90,40**
- ✓ Superficie lorda cantina, circa: **mq. 7,10**
- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 93,00**

✓ Superficie Commerciale Complessiva:	mq. 104,00
➤ Superficie catastale autorimessa sub. 18:	mq. 15,00
➤ Superficie catastale autorimessa sub. 19:	mq. 15,00

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. 18
- ❖ Autorimessa Fg. 10 mapp. 720 sub. 19

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

➤ **Componenti Edilizie**

<i>Portoncino d'ingresso:</i>	porta blindata – adeguata.
<i>Porte interne:</i>	a battente in legno tamburato, complete di ferramenta, maniglia e coprifili – discrete.
<i>Infissi esterni:</i>	finestre e portefinestre in legno con doppi vetri, protetti da tapparelle in pvc automatizzate – discrete.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in serizzo – adeguati.
<i>Pavimenti interni:</i>	soggiorno: piastrelle in gres cm. 60x80; cucina: piastrelle in gres cm. 40x40; disimpegno, camere e cabina armadio: listelli in parquet; bagni con ceramica cm. 30x30; zoccolino in legno – discreti.
<i>Rivestimenti interni:</i>	<i>cucina:</i> piastrelle in ceramica cm. 20x20 – discreti. <i>bagno:</i> piastrelle in ceramica cm. 20x40 h. cm. 220 – discreti.
<i>Plafoni:</i>	intonacati/rasati e tinteggiati (vari controsoffitti in cartongesso) – discreti.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati/rasati e

tinteggiati – integre.

➤ **Caratteristiche Impianti.**

Citofonico: impianto videocitofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente all'interno.

Elettrico: impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – quadretto con salvavita nel disimpegno; *impianto tv:* antenna centralizzata con parabola satellitare - conformità non verificabile.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno con attacco lavabo, sanitari sospesi e vasca in acrilico 170x70; bagno cieco con attacco lavabo, sanitari sospesi, doccia 80x80 e attacco lavatrice; cucina con attacchi per lavello; presa acqua in giardino – 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**

Area esterna: area esterna esclusiva di circa mq. 90, delimitata da recinzione in moduli metallici, parte destinata a giardino inerbito e piantumato e parte pavimentata con piastrelle in ceramica antigeliva.

Cantina: accessorio al piano interrato di circa mq. 7; 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. 18 e sub. 19) di mq. 15 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 automatismo non verificabile); impianto elettrico in canalina esterna.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

9.1. Valutazione delle superfici

LOTTO 1	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento a P.T. con giardino esclusivo e cantina al P.S1 (fg. 10 mapp. 720 sub. 2)	mq. 104,00	a corpo	€ 208.000,00	EURO 238.000,00
Autorimessa 1 (fg. 10 mapp. 720 sub. 18)	mq. 15,00	a corpo	€ 15.000,00	
Autorimessa 2 (fg. 10 mapp. 720 sub. 19)	mq. 15,00	a corpo	€ 15.000,00	

Valore complessivo **LOTTO 1: € 238.000,00** (Euro duecentotrentottomila/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: **€ 35.700,00**

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 1

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

cui si trova: **€ 202.300,00**

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: **€ 71.400,00**

PREZZO BASE D'ASTA RIMODULATO LOTTO 1

Valore dell'immobile compresa ulteriore decurtazione del 30%: **€ 130.900,00**

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 1 - Perizia senza nomi
2. FOTO LOTTO 1
3. Estratto visure catastali LOTTO 1
4. Elaborato planimetrico evidenziato
5. Planimetria catastale appartamento sub. 2
6. Planimetria catastale box sub. 18
7. Planimetria catastale box sub. 19
8. Contratto preliminare di compravendita