

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-**

**ESECUZIONE FORZATA**

**Promossa da:**

**SIENA NPL 2018 S.r.l**  
Via Curtatone 3, Roma

**Rappresentata da:**

**YARD CREDIT & ASSET MANAGEMENT S.r.l.**  
Corso Vittorio Emanuele 22, Milano

Avv. Giuseppe Avino  
Via Valvassori Peroni 76, Milano



Avv. Giovanni Tragella  
Viale Giuseppe Mazzini 37, Abbiategrasso (MI)

**N. Gen. Rep. 78/2024**

**Giudice: Dott. Alessandro Maiola**

**Custode: IVG Vigevano**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**  
**FASCICOLO A - LOTTO 001**

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081

E-mail [g.chindamo@gloriachindamo.it](mailto:g.chindamo@gloriachindamo.it)

## PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 30.07.2024 alle ore 11.30 ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in presenza del figlio del [REDACTED]

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotti per la vendita.

- Fascicolo A – Lotto 001: Abitazione di tipo economico e autorimessa pertinenziale site in Via Corsica 12, Abbiategrasso (MI). Piena proprietà

## CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

### Quota di Piena proprietà dei beni pignorati:

### Regime patrimoniale dell'esecutata:

coniug regime di separazione dei beni al momento del Matrimonio e Convenzione Matrimoniale - All.to n° 08)

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

(Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Agricola Mantovana S.p.A.** con sede a Mantova (MN), C.F. 0201716020 [REDACTED]

[REDACTED] di atto a rogito del **Dott. Giampaolo Colli** (Notaio in Abbiategrasso) in data 22.06.2005 al Rep n. 154373/12666; iscrizione del 28/06/2005 Reg. Part. 3510, Reg. Gen. 12946.

Immobili siti in Abbiategrasso (MI)

- Capitale 70.000,00 €
- Ipoteca 105.000,00 €

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526, contro [REDACTED]

[REDACTED] (debitore non datore), in forza di atto a rogito del **Dott. Giampaolo Colli** (Notaio in Abbiategrasso) in data 16.11.2010 al Rep n. 164136/17088; iscrizione del 25.11.2010 Reg. Part. 5202, Reg. Gen. 21877.

Immobili siti in Abbiategrasso (MI)

- Capitale 28.000,00 €
- Ipoteca 56.000,00 €

**Domanda giudiziale:** revoca atti soggetti a trascrizione a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede a Torino (TO), C.F. 00799960158, contro

forza di atto del 25.07.2014 al Rep n. 5431, Pubblico Ufficiale: Tribunale, Sede: Pavia; iscrizione del 06.03.2015 Reg. Part. 1573, Reg. Gen. 2426.

Grava sui seguenti immobili: NCEU Abbiategrasso, Fg.30, Part.217, Sub.703; NCEU Abbiategrasso, Fg.30, Part.217, Sub.704.

Ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: SI TRASCRIVE LA DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCritto IN DATA 25.11.2010 AI NN. 21876 GEN E 12925 PART AVENTE AD OGGETTO I BENI IMMOBILI DI CUI SOPRA. SI PRECISA CHE ITALFONDIARIO S.P.A. AGISCE IN QUALITA' DI MANDATARIA DI INTESA SANPAOLO S.P.A.

**In calce alla trascrizione del sopracitato atto di compravendita (atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione) risultano le seguenti annotazioni:**

- **Annotazione a trascrizione:** avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a favore (come nella formalità originaria) contro (come nella formalità originaria)

in forza di atto amministrativo del 06.03.2015 al Rep. n. 1573, Pubblico Ufficiale: Agenzia Entrate - Territorio, Sede: Pavia; domanda di annotazione del 30.03.2016 Reg. Part. 883, Reg. Gen. 4595.

- **Annotazione a trascrizione:** inefficacia parziale a favore (come nella formalità originaria) contro (come nella formalità originaria)

forza di atto giudiziario del 30.09.2015 al Rep. n. 2898, Pubblico Ufficiale: Tribunale, Sede: Pavia; domanda di annotazione del 05.04.2016 Reg. Part. 975, Reg. Gen. 4939.

Ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: IL TRIBUNALE DI PAVIA CON SENTENZA N. 1118/2015 IN DATA 30.09.2015 HA DICHIARATO L'INEFFICACIA PARZIALE, NEI CONFRONTI DI ITALFONDIARIO S.P.A., NELLA SUA QUALITA' DI PROCURATORE DI INTESA SANPAOLO S.P.A. , DELLA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE FIRME DAL NOTAIO GIAMPAOLO COLLI IN DATA 16 NOVEMBRE 2010 AL N. 164135/17087 DI REP., TRASCritTA IL 25.11.2010 A PAVIA REG GEN. 21876, N. 12925 PART.

A VE

IMMOBILI SOPRA DESCRITTI. (Copia semplice Sentenza n. 1118/2015 Tribunale di Pavia - All.to n. 06)

**Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore **Siena NPL 2018 S.r.l.** con sede a Roma C.F. 14535321005, [REDACTED]

[REDACTED]  
notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia in data 19.02.2024 al Rep. 719; trascrizione del 08.03.2024 Reg. Part. 2969, Reg. Gen. 4112.

Immobili siti in Abbiategrasso (MI)

**Stato di possesso del bene:**

Occupato da beni mobili dell'esecutata.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Milano 5 dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

**Determinazione conclusiva del valore del compendio:**

<b>A. Abitazione</b>	<b>€ 85.239,00</b>
<b>B. Autorimessa</b>	<b>€ 6.426,00</b>
<b>Totale-----</b>	<b>€ 91.665,00</b>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	<b>€ 13.749,75</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	<b>€ 20.500,00</b>

**A + B** € 57.415,25  
**TOTALE** Circa € 57.500,00  
**(Euro Cinquantasettemilacinquecento/00)**

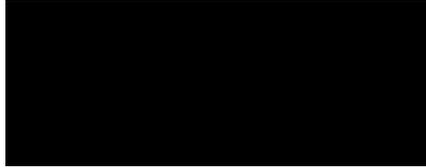
**Criticità varie:** nessuna

**Beni immobili siti in Abbiategrasso,  
Via Corsica 12  
Lotto 001**

**1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Abitazione** di tipo economico sita in Abbiategrasso, Via Corsica 12, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Si



Trattasi di abitazione di tipo economico posta al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto e un bagno. Al piano interrato sono presenti due locali cantina, entrambi di pertinenza dell'abitazione; all'interno di uno dei due ambienti è stato ricavato un bagno seppur in assenza dei requisiti igienico sanitari necessari, ed è presente la caldaia collegata dell'abitazione sita al piano terra. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

[Redacted]  
[Redacted] per 1/1 di piena proprietà.

**CATASTO FABBRICATI:**

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	30	217	703	Via Corsica 12 Piano:S1-1	A/3	4	4 vani	€ 278,89

**CATASTO TERRENI:**

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
	30	217

Coerenze dell'abitazione al piano primo, in senso orario:

nord: parti comuni (BCNC al sub. 701) e vuoto su altra u.i. proprietà terzi

est: mappale 221

sud: vuoto su via Corsica

ovest: vuoto su parti comuni (BCNC al sub. 701)

Coerenze della cantina al piano interrato, in senso orario:

nord: parti comuni (BCNC al sub. 701)

est: altra u.i. proprietà terzi

sud: via Corsica

ovest: parti comuni (BCNC al sub. 701)

Coerenze del locale bagno/caldaia al piano interrato, in senso orario:

nord: parti comuni (BCNC al sub. 701)

est: altra u.i. proprietà terzi

sud: altra u.i. proprietà terzi

ovest: parti comuni (BCNC al sub. 701)

**B. Autorimessa** sita in Abbiategrasso, Via Corsica 12, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1

Trattasi catastalmente di autorimessa di pertinenza dell'immobile principale ubicata all'interno del cortile comune al piano terra. Nello stato di fatto l'immobile risulta essere un locale adibito a magazzino in quanto la larghezza del passaggio carraio di accesso non consente il transito di un autoveicolo. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intes

1/1 di piena proprietà.

**CATASTO FABBRICATI:**

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	30	217	704	Via Corsica 12 Piano:T	C/6	4	16 mq	€ 63,63

**CATASTO TERRENI:**

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
	30	217

Coerenze dell'autorimessa, in senso orario:

nord: altro u.i. proprietà terzi

est: mappale 219

sud: parti comuni (BCNC al sub. 701)

ovest: parti comuni (BCNC al sub. 701)

**2- DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche della zona:** Gli immobili oggetto di stima si trovano in zona semiperiferica del Comune di Abbiategrasso caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale a media densità.

L'immobile affaccia su una via a fondo chiuso e pertanto interessata da traffico limitato ai residenti. La dotazione dei parcheggi è limitata.

**Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:** La città di Abbiategrasso è servita dagli autobus di linea che la collegano ai comuni limitrofi e alla città di Milano. Abbiategrasso è dotata di una stazione ferroviaria sulla Linea Milano-Mortara a circa 1,5 km dai beni eseguiti. Il casello autostradale più vicino è quello di Marcallo-Mesero sull'autostrada A4 a circa 15 km dai beni eseguiti. Abbiategrasso dista circa 25 km dalla città di Milano, circa 15 km dalla città di Vigevano e circa 30 Km dalla città di Novara.

### 3- STATO DI POSSESSO

Occupato da beni mobili dell'esecutata.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Milano 5 dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

I beni eseguiti risultano così intestati:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Abbiategrasso (MI)

Piena proprietà per 1/1:

- Abitazione di tipo economico, Foglio 30, Particella 217, Subalterno 703, Cat. A/3, cl. 4 di 4 vani, rendita catastale € 278,89.
- Autorimessa, Foglio 30, Particella 217, Subalterno 704, Cat. C/6, cl. 4 di 16 mq, rendita catastale € 63,63.

### 4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

(Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

**Domanda giudiziale:** revoca atti soggetti a trascrizione a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede a T

forza di atto del 25.07.2014 al Rep n. 5431,

Pubblico Ufficiale: Tribunale, Sede: Pavia; iscrizione del 06.03.2015 Reg. Part. 1573, Reg. Gen. 2426.

Grava sui seguenti immobili: NCEU Abbiategrasso, Fg.30, Part.217, Sub.703; NCEU Abbiategrasso, Fg.30, Part.217, Sub.704.

Ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: SI TRASCRIVE LA DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCritto IN DATA 25.11.2010 AI NN. 21876 GEN E 12925 PART AVENTE AD OGGETTO I BENI IMMOBILI DI CUI SOPRA. SI PRECISA CHE ITALFONDIARIO S.P.A. AGISCE IN QUALITA' DI MANDATARIA DI INTESA SANPAOLO S.P.A.

**In calce alla trascrizione del sopracitato atto di compravendita (atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione) risultano le seguenti annotazioni:**

- **Annotazione a trascrizione:** avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a favore (come nella formalità originaria) [REDACTED]

formalità originaria [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto amministrativo del 06.03.2015 al Rep. n. 1573, Pubblico Ufficiale: Agenzia Entrate - Territorio, Sede: Pavia; domanda di annotazione del 30.03.2016 Reg. Part. 883, Reg. Gen. 4595.

- **Annotazione a trascrizione:** inefficacia parziale a favore (come nella formalità originaria) [REDACTED]

(c) [REDACTED]

[REDACTED] Tribunale, Sede: Pavia; domanda di annotazione del 05.04.2016 Reg. Part. 975, Reg. Gen. 4939.

Ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: IL TRIBUNALE DI PAVIA CON SENTENZA N. 1118/2015 IN DATA 30.09.2015 HA DICHIARATO L'INEFFICACIA PARZIALE, NEI CONFRONTI DI ITALFONDIARIO S.P.A., NELLA SUA QUALITA' DI PROCURATORE DI INTESA SANPAOLO S.P.A. , DELLA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE FIRME DAL NOTAIO GIAMPAOLO COLLI IN DATA 16 NOVEMBRE 2010 AL N. 164135/17087 DI REP., TRASCritta IL 25.11.2010 A PAVIA REG GEN. 21876, N. 12925 PART. CON CUI [REDACTED] HA VENDUTO A [REDACTED] I BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI. (Copia semplice Sentenza n. 1118/2015 Tribunale di Pavia - All.to n. 06)

**4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura**

Nessuno

#### **4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge**

Nessuna

#### **4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso** (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

**Vincolo per densità edilizia:** a favore del **Comune di Abbiategrasso**, contro il

[REDACTED] forza  
[REDACTED] rasso,

del 26.05.1982 al Rep. 34286; trascrizione del 17.06.1982 Reg. Part. 4384, Reg. Gen. 5748.

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1 Iscrizioni** (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Agricola Mantovana S.p.A.** con sede a Mantova (MN), C.F. 02017160207, contro [REDACTED]

[REDACTED] forza di atto a rogito del **Dott. Giampaolo Colli** (Notaio in Abbiategrasso) in data 22.06.2005 al Rep n. 154373/12666; iscrizione del 28/06/2005 Reg. Part. 3510, Reg. Gen. 12946.

Immobili siti in Abbiategrasso (MI)

- Capitale 70.000,00 €
- Ipoteca 105.000,00 €

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526, cont [REDACTED]

[REDACTED] (debitore non datore), in forza di atto a rogito del **Dott. Giampaolo Colli** (Notaio in Abbiategrasso) in data 16.11.2010 al Rep n. 164136/17088; iscrizione del 25.11.2010 Reg. Part. 5202, Reg. Gen. 21877.

Immobili siti in Abbiategrasso (MI)

- Capitale 28.000,00 €
- Ipoteca 56.000,00 €

##### **4.2.2 Trascrizioni** (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

**Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore **Siena NPL 2018 S.r.l.** con sede a Roma C.F. 14535321005, contro [REDACTED]

notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia in data 19.02.2024 al Rep. 719; trascrizione del 08.03.2024 Reg. Part. 2969, Reg. Gen. 4112.

Immobili siti in Abbiategrasso (MI)

#### **4.2.3. Altri oneri:**

Nessuno

### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale**

#### **4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

(Pratiche Edilizie - All.to n°07)

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso è stata rinvenuta la Concessione Edilizia n. 543/81, prot. n. 18902/81, per l'ampliamento di casa civile abitazione e formazione di portico aperto. Tale Concessione è stata rilasciata a fronte di impegnativa per l'assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal P.R.G. da parte della proprietà e del versamento dei contributi relativi a spese di urbanizzazione e costo di costruzione. La pratica risulta tuttavia carente di comunicazione di inizio lavori ed è pertanto da considerarsi decaduta.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato, corrispondente allo stato esistente rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia citata, risultano le seguenti difformità: al piano primo è stato realizzato l'ampliamento oggetto della sopracitata pratica seppur decaduta. Al piano interrato sono assenti le pareti che separano il locale cantina posto a sud-ovest dalle parti comuni ed altra cantina proprietà di terzi; il locale a nord risulta adibito a bagno seppur in assenza dei necessari requisiti igienico-sanitari. All'interno di quest'ultimo è inoltre presente la caldaia collegata all'impianto dell'appartamento posto al piano terra, di proprietà di terzi, e non è presente la finestra riportata nell'elaborato grafico.

Non è stata reperita documentazione relativa all'autorimessa; lo stato dei luoghi risulta sovrapponibile alla rappresentazione riportata nella scheda catastale, stato legittimo ai sensi dell'art. 10 Legge 11 settembre 2020, n. 120.

Quanto alle difformità riscontrate al piano primo, dato il vincolo per densità edilizia di cui al paragrafo 4.1.4., sarà interesse della parte acquirente valutare l'eventuale possibilità di procedere alla sanatoria previo consenso dell'Amministrazione Comunale, o al ripristino dello stato autorizzato attraverso la demolizione della volumetria realizzata in ampliamento I maggiori costi, relativi al ripristino dello stato autorizzato, sono stimati in circa € 15.000,00 comprensivi di spese tecniche.

Quanto al piano interrato si rende necessario il ripristino delle pareti divisorie del locale cantina posto a sud-ovest, lo spostamento della caldaia in altro locale

accessibile ai terzi proprietari dell'appartamento al piano primo, la predisposizione di una nuova linea del gas per la separazione degli impianti e lo smantellamento del bagno. I costi sono stimati in circa € 2.000,00.

L'assenza della finestra è sanabile mediante pratica edilizia in sanatoria al costo stimato di circa € 2.000, 00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni.

#### **4.4. Conformità catastale**

In seguito alle opere di sanatoria e ripristino si rende necessaria pratica di aggiornamento catastale delle schede relative all'appartamento e ai locali cantina.

Relativamente all'autorimessa, si rende necessario aggiornare la destinazione d'uso catastale dell'immobile con variazione della categoria da C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) a C/2 (Magazzini e locali di deposito) in quanto la larghezza del passaggio carraio non consente il transito di un autoveicolo.

Il costi di aggiornamento catastale sono stimati in circa € 1.500,00.

### **5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

#### **5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione**

Nessuna

#### **5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Nessuna

#### **5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia**

Nessuna

#### **5.4 Eventuali cause in corso**

Nessuna

### **6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **6.1 Attuale proprietario:**

[REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti [REDACTED] a seguito di:

- **Scrittura privata di compravendita** autenticata dal **Dott. Giampaolo Colli**, Notaio in Abbiategrasso, del 16.11.2010 al Rep. 164135/17087; trascritto in data 25.11.2010 Reg. Part. 12925, Reg. Gen. 21876, con la

**Proprietaria dal 16.11.2010 ad oggi.**

## **6.2 Precedenti proprietari**

**Al ventennio** i beni esegutati erano del

per la quota di 1/1 di nuda proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio e del /2 di usufrutto

In data 07.09.2004 il sopra generalizzato, acquistava la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni esegutati in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte del sopra generalizzato.

**Proprietario fino al 22.06.2005**

In data 22.06.2005 me sopra generalizzato, vendeva la quota 1/1 di piena proprietà dei beni esegutati al ra generalizzato, con scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Giampaolo Colli, Notaio in Abbiategrasso, al Rep. 154372/12665; trascritto in data 28.06.2005 Reg. Part. 7394, Reg. Gen. 12945.

**Proprietario dal 22.06.2005 al 16.11.2010**

## **7 - PRATICHE EDILIZIE**

### **Elencazione pratiche edilizie**

(Pratiche Edilizie - All.to n°07)

- **Concessione edilizia** n. 543/81, prot. n. 18902/81, per l'ampliamento di casa civile abitazione e formazione di portico aperto. Pratica carente di comunicazione di fine lavori e pertanto da ritenersi decaduta.

### **Abusi**

- realizzazione dell' ampliamento al piano primo oggetto della sopracitata pratica edilizia decaduta;
- assenza delle pareti che separano il locale cantina posto a sud-ovest dalle parti comuni ed altra cantina proprietà di terzi;

- locale cantina posto a nord adibito a bagno seppur in assenza dei necessari requisiti igienico-sanitari;
- assenza della finestra nel locale cantina posto a nord.

### **Sanabilità**

Relativamente all'ampliamento del primo piano, dato il vincolo per densità edilizia di cui al paragrafo 4.1.4., sarà interesse della parte acquirente valutare l'eventuale possibilità di procedere alla sanatoria previo consenso dell'Amministrazione Comunale, o al ripristino dello stato autorizzato.

Quanto all'assenza di pareti divisorie e alla non corretta destinazione d'uso del locale cantina posto a nord si rende necessario il ripristino dello stato autorizzato.

Possibile, con pratica edilizia in sanatoria, la regolarizzazione dell'assenza di finestra nel locale cantina posto a nord.

### **Agibilità**

Agli atti non è stato reperito il certificato di agibilità. Non sussistono situazioni ostative alla presentazione di nuova Segnalazione Certificata di Agibilità in seguito alla regolarizzazione urbanistica e igienico sanitaria dell'immobile.

## **8 - DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE**

### **8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita**

**A. Abitazione** di tipo economico sita in Abbiategrasso, Via Corsica 12, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1

Trattasi di abitazione di tipo economico posta al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto e un bagno. Al piano interrato sono presenti due locali cantina, entrambi di pertinenza dell'abitazione; all'interno di uno dei due ambienti è stato ricavato un bagno seppur in assenza dei requisiti igienico sanitari necessari, ed è presente la caldaia collegata dell'abitazione sita al piano terra. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato

di pie

**CATASTO FABBRICATI:**

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	30	217	703	Via Corsica 12 Piano:S1-1	A/3	4	4 vani	€ 278,89

**CATASTO TERRENI:**

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
	30	217

Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra costituito da due unità immobiliari. Vi si accede dal vano scala comune esterno ed è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto e un bagno. Dall'ispezione i luoghi e le finiture risultano in discreto stato di manutenzione. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche 30cmx30cm in tutta l'unità immobiliare. I muri sono tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno ed in cucina. I serramenti sono in legno con doppio vetro. L'abitazione presenta un'altezza interna di 293cm. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto idrico sanitario.

Al piano interrato sono presenti due locali cantina di pertinenza dell'abitazione; all'interno di uno dei due ambienti è stato ricavato un bagno, seppur in assenza dei requisiti igienico sanitari necessari, ed è presente la caldaia collegata all'impianto dell'abitazione sita al piano terra della quale dovrà essere predisposto lo spostamento. Il locali presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche; l'altezza interna del piano interrato risulta essere di 212cm.

In corpo di fabbrica separato, al piano terra, si trova un'autorimessa pertinenziale (Sub. 704), anch'essa oggetto della presente esecuzione; risulta adibita a magazzino in quanto la larghezza del passaggio carraio di accesso non consente il transito di un autoveicolo.

Compete ai beni pignorati la quota di 1/2 degli enti comuni (cortile, verde, camminamenti e vano scala) identificati a Catasto al Foglio 30, Particella 217, Subalterno 701 come Bene Comune Non Censibile.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>
<b>Piano Primo</b>				
Abitazione	64,70	1	64,70	Nord - Sud Ovest
<b>Piano Interrato</b>				
Locali Cantina	11,80	0,25	2,95	Sud - Ovest Nord
<b>Totale</b>	<b>76,50</b>		<b>67,65</b>	

### **Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Tipologia: muratura portante Condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: presumibilmente in laterocemento. Condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: a falde inclinate con orditura in legno e rivestimento in laterizio Condizioni: non verificabili
<i>Scala:</i>	Con corrimano in metallo.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Porte interne non presenti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porta d'ingresso in legno, finestre in legno con doppio vetro in legno, persiane in legno. Condizioni: discrete
<i>Pareti (interne):</i>	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate. Condizioni: buone
<i>Rivestimenti interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: <u>Cucina</u> : in piastrelle ceramiche fino a circa 150cm; <u>Bagno</u> : in piastrelle ceramiche fino a circa 200cm Condizioni: buone
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Tipologia: in piastrelle ceramiche in tutta l'abitazione Condizioni: buone
<i>Termico (impianto):</i>	Caldaia murale interna con radiatori in ghisa; <i>alimentazione</i> : gas metano anche per usi domestici <i>acqua calda</i> : dall'impianto. Certificazioni: Certificazione di conformità non reperita in fase di sopralluogo
<i>Elettrico (impianto):</i>	Impianto interno sottotraccia. Certificazioni: Certificazione di conformità non reperita in fase di sopralluogo
<i>Fognatura (impianto):</i>	Presumibilmente collegata alla fognatura comunale, sebbene non sia stato possibile verificarlo.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Non visibile in fase di sopralluogo
<i>Citofonico (impianto):</i>	Impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente interno
<i>Idrico (impianto):</i>	Sottotraccia - <i>rete di distribuzione</i> : tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati</i> : presa lavello in cucina; <i>bagno</i> : lavabo, wc, bidet, vasca da bagno. Certificazioni: Certificazione di conformità non reperita in fase di sopralluogo
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Assente

**B. Autorimessa** sita in Abbiategrasso, Via Corsica 12, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1

Trattasi catastalmente di autorimessa di pertinenza dell'immobile principale ubicata all'interno del cortile comune al piano terra. Nello stato di fatto l'immobile risulta essere un locale adibito a magazzino in quanto la larghezza del passaggio carraio di accesso non consente il transito di un autoveicolo. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato alla

di piena p

**CATASTO FABBRICATI:**

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	30	217	704	Via Corsica 12 Piano:T	C/6	4	16 mq	€ 63,63

**CATASTO TERRENI:**

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
	30	217

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>
Piano Terra				
Autorimessa	20,40	0,25	5,10	Sud - Ovest

**10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

**9.1 Criterio di stima**

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione conservazione, dell'ubicazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare.

**9.2 Fonti di informazioni**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Milano, Rilevazione

prezzi di mercato anno 2023/2024 Prezziario Immobili in Abbiategrasso, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso.

Per la stima è stato applicato il valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

**Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,80$$

K1: 0,8 (Taglio superficie oltre 45 mq fino a 70 mq)

K2: 0,8 (Piano ultimo)

**Valori OMI per tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "Normale"**

Val OMI MIN: 1.100,00 €/mq

Val OMI MAX: 1.300,00 €/mq

**Valore normale unitario "Abitazioni di tipo economico": 1.260,00 €/m**

### 9.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Abitazione	67,65 mq	85.239,00 €	85.239,00 €
Autorimessa	5,10 mq	6.426,00 €	6.426,00 €
<b>Totale</b>	<b>72,75 mq</b>	<b>91.665,00 €</b>	<b>91.665,00 €</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

<b>A. Abitazione</b>	<b>€ 85.239,00</b>
<b>B. Autorimessa</b>	<b>€ 6.426,00</b>
<b>Totale-----</b>	<b>€ 91.665,00</b>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	<b>€ 13.749,75</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	<b>€ 20.500,00</b>

### 9.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:

<b>A + B</b>	<b>€ 57.415,25</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Circa € 57.500,00</b>
<b>(Euro Cinquantasettemilacinquecento/00)</b>	

Voghera, 13.09.2024

Il perito estimatore  
Ing. Gloria Chindamo

## **ELENCO ALLEGATI**

**ALLEGATO 1 – Planimetrie catastali / Elaborato planimetrico**

**ALLEGATO 2 – Visure storiche**

**ALLEGATO 3 – Estratto di mappa**

**ALLEGATO 4 – Esito Agenzia delle Entrate**

**ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria**

**ALLEGATO 6 – Copia semplice Sentenza n. 1118/2015 Tribunale di Pavia**

**ALLEGATO 7 – Pratiche edilizie**

**ALLEGATO 8 – Estratto Atto di Matrimonio e Convenzione Matrimoniale**

**ALLEGATO 9 – Fotografie**

**ALLEGATO 10 - Descrizione del bene**

**ALLEGATO 11 – Atto di provenienza dei beni**

**ALLEGATO 12 – Valori OMI Zona Periferica D1 Secondo semestre 2023**