

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 346/2021 R.G.E.**

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**

(Avv. Giovanni Enrico Caffù)

CONTRO

..... e  
.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Francesco Rocca*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

---

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
  
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: il sig.  
..... dichiara di essere libero di stato e la sig.ra  
..... di essere nubile.
  
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Iscrizione (ipoteca volontaria) in data 11/01/2008 ai n.ri 799/186
  - Trascrizione (pignoramento) in data 10/09/2021 ai n.ri 17541/11987
  
- Stato di possesso del bene: occupato dalla debitrice esecutata, unitamente al proprio figlio maggiorenne, al momento del sopralluogo del 10 gennaio 2022.
  
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 180.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 27.000,00
- regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 148.000,00
  
- Criticità varie:
  - necessita di adeguamento urbanistico/catastale.

<b>Beni in <u>ABBIATEGRASSO (MI)</u></b>
--

**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI, PIANO PRIMO E SECONDO, CON CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (QUOTA DI 1/1 di**

usufrutto ..... – quota di 1/1 di nuda proprietà .....), nel fabbricato residenziale denominato Condominio “BRUNO” in Abbiategrasso (MI), con accesso pedonale in via Nicolò Paganini n. 1/A e accesso carraio da via della Folletta n. 30/A.

Superficie lorda dell'appartamento P.1 + mansarda di circa mq. 98 (esclusi balconi).

La proprietà è costituita da un'abitazione su due livelli, collegati da scala interna, distribuita al piano primo con balcone esclusivo d'ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno, bagno e ripostiglio, e al piano secondo/mansarda con due camere, disimpegno e bagno, con annessa cantina al piano interrato, oltre a box auto al piano interrato.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del condominio a cui appartengono.

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

appartamento: **Fg. 10 mapp. 686 sub. 10**, P.S1- 1 - 2, Via Nicolò Paganini n. 1A, cat. A/3, cl. 6, vani 6, sup. catastale totale mq. 105, RC€ 588,76;

autorimessa: **Fg. 10 mapp. 686 sub. 15**, P.S1, Via della Folletta n. 30A, cat. C/6, cl. 6, consistenza mq. 29, sup. catastale totale mq. 34, RC€ 157,26.

Intestazione catastale e reale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Milano IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

- ..... nata ad ..... il ....., C.F. ....  
– nuda proprietà per 1/1.

- ..... nato a ....., C.F..... –  
usufrutto per 1/1.

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Coerenze da nord in senso orario (rif. titolo di provenienza):

- Appartamento: mappale 688 per due lati; ballatoio comune; appartamento mappale 686 sub. 9; scala comune e ancora mappale 688.
- Cantina: scala comune per due lati; cantina mappale 686 sub. 11; parti comuni mappale 686 sub. 1.
- Autorimessa: terrapieno per due lati; box mappale 686 sub. 14; corsello box mappale 686 sub. 1 e box mappale 686 sub. 16.

Storia Catastale:

- La particella al **Foglio 10 mapp. 686 sub. 10** è stata oggetto di VARIAZIONE del 25/10/2008 protocollo n. MI0862145 in atti dal 25/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71661.1/2008) e deriva da COSTITUZIONE del 25/10/2007 protocollo n. MI0913150 in atti dal 25/10/2007 COSTITUZIONE (n. 7103.1/2007).
- La particella al **Foglio 10 mapp. 686 sub. 15** è stata oggetto di VARIAZIONE del 25/10/2008 protocollo n. MI0862145 in atti dal 25/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71661.1/2008) e deriva da COSTITUZIONE del 25/10/2007 protocollo n. MI0913150 in atti dal 25/10/2007 COSTITUZIONE (n. 7103.1/2007).

Le particelle non hanno subito ulteriori variazioni se non di toponomastica e/o inserimento di dati di superficie.

## 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **10 gennaio 2022**, gli immobili oggetto di pignoramento, arredati e funzionali, risultavano occupati dalla debitrice esecutata, unitamente al proprio figlio maggiorenne.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data al **5 gennaio 2022** con i Repertori aggiornati al **31/12/2021**.

### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

3.1.3. *Convenzioni urbanistiche: nessuna.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

### 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

#### 3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 11/01/2008 ai n.ri 799/186, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale, contro ..... nata ....., C.F. ...., per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, e ..... nato a ....., C.F....., per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, per la somma di complessivi Euro 234.000,00 (capitale Euro 156.000,00 – durata anni 20), in virtù di **mutuo** concesso con atto del 21/12/2007 n. 8085/4398 di rep. notaio Paola Donati di Milano. Grava sulle unità immobiliari in oggetto.

#### 3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 10/09/2021 ai n.ri 17541/11987, a seguito di

verbale di pignoramento immobiliare del 22/07/2021 n. 3517 di rep. Tribunale di Pavia a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, C.F. 11991500015, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni E. Caffù ed elettivamente domiciliata presso il proprio studio in Vigevano via Madonna 7 Dolori n. 11, contro ....., per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, e ....., per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni oggetto di E.I.

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* le spese condominiali correnti, preventivo gestione ordinaria 01/01/2021 – 31/12/2021, trasmesso ai condomini in data 31.08.2021, ammontano a **Euro 1.177,13**.

*Spese condominiali straordinarie già deliberate:* nessuna.

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* nessuna (rif. comunicazione del 31.08.2021 ai condomini).

*Altre spese:* nessuna

*Cause in corso:* nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

#### Regolamento di condominio:

nel titolo di provenienza (atto del 21/12/2007 n. 8084/4397 di rep. notaio Paola Donati di Milano) viene specificato che il "Regolamento di Condominio" è allegato sotto la lettera "B" all'atto in data 17 dicembre 2007 n. 18854/4336 di rep. Notaio Loredana Tizzoni di Abbiategrasso.

#### Servitù:

nel citato titolo di provenienza viene precisato che: "la parte acquirente si impegna ad osservare le norme del Regolamento di Condominio dello stabile, anche quali vere e proprie servitù afferenti lo stabile nel suo complesso e nei singoli elementi

che lo compongono”.

## 5. PRESTAZIONE 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

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

### TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **31 dicembre 2021** gli immobili risultano di **piena ed esclusiva proprietà** di ..... nata ....., C.F. ...., per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, e ..... nato a ..... in data ....., C.F. ...., per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 21/12/2007 n. 8084/4397 di rep. notaio Paola Donati di Milano, trascritto a Pavia in data 11/01/2008 ai n.ri 798/444, contro la società “.....” con sede in ....., C.F. ....  
Valore dichiarato Euro 253.000,00 oltre IVA.

**NOTE:** ai fini della L. n. 151/75, il sig. .... dichiara di essere libero di stato e la sig.ra ..... di essere nubile.

### PERVENUTO in forza dei seguenti titoli:

- Alla società ..... l'area urbana di circa mq. 1.093 allora distinta a C.T. al fg. 10 mapp. 565, sulla quale è stato direttamente edificato il complesso immobiliare, è pervenuta in forza di atto del 14/07/2004 n. 4310/1981 di rep. notaio Paola Donati di Milano, registrato a Milano 1 il 22/07/2004 al n. 9989 serie 1T e

- trascritto a Pavia il 23/07/2004 ai n.ri 14705/8420, contro la sig.ra .....
- ....., nata a ..... C.F. ....
- Alla sig.ra ..... il terreno è pervenuto in forza di atto del  
24/06/1993 n. 36506 di rep. notaio Domenico De Stefano, trascritto a Pavia in data  
02/07/1993 ai n.ri 7422/5616, contro i sig.ri ..... nato a .....  
..... il .....; ..... nato ..... il  
.....; ..... nato a ..... il ..... e  
..... nato ..... il .....

## **7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI**

### 7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Abbiategrasso [Stralcio in allegati], approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 17/05/2010, l'immobile è inserito all'interno del "Tessuto residenziale multifunzionale", regolamentato dall'articolo 63 delle N.T.A. Il tessuto residenziale multifunzionale rappresenta la parte della città consolidata quale risultato dell'espansione e dell'evoluzione urbana. Raffigura la città che presenta differenti tipologie e densità edilizie in cui vi è la coesistenza di edifici pluripiano o edifici unifamiliari aventi altezze e distanze frutto di regolamentazioni edilizie ed urbanistiche di epoche diverse; caratterizzata dalla naturale co-presenza delle residenze, insieme a funzioni industriali, artigianali, commerciali, di servizi pubblico e private.

### 7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il complesso residenziale denominato Condominio "Bruno", costituito da una palazzina composta da otto appartamenti fuori terra oltre a dieci box al piano interrato nonché una villetta unifamiliare con box interrati, è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti edilizi [in allegati]:

- D.I.A. del 27/04/2004, prot. generale n. 17247/2004 – P.E. n. 136, per



“Costruzione nuove unità abitative”.

- Permesso di Costruire del 27/02/2006, prot. n. 6134/2006 – 9545, P.E. n. 034/DC/2006 per “Varianti alla D.I.A. 136/04 del 27/04/2004 prot. gen. n. 17247/2004”.
- D.I.A. in data 09/08/2006 – P.E. n. 329, per Varianti non essenziali [*pratica non reperita*].
- D.I.A. del 12/10/2006 – P.E. n. 390, per “Variante in corso d’opera al P.C. n° 6134 del 27/02/2006”.
- Permesso di Costruire del 20/03/2007, prot. n. 51448/2006 – 12694/07, P.E. n. 469/DC/2006 per “Recupero sottotetti ai fini abitativi”.
- D.I.A. in data 07/08/2007 – P.E. n. 317, per “Variante non essenziale P.C. 469 del 27.12.2006”.
- Domanda per rilascio Certificato di Agibilità (parziale) – P.G. n. 46459 del 21 novembre 2007, per intervento edilizio ultimato in data 19.11.2007 e relativo alle u.i. identificate al N.C.E.U. al Fg. 13 mappali 686 – 687 – 688 – 689 e 691.

### 7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

Nel sopralluogo in data **10 gennaio 2022** si è accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti e le schede catastali depositate (appartamento + box) ad eccezione di quanto segue:

- al piano terra il sottoscala è stato inglobato nell’adiacente ripostiglio;
- in cucina è stata modificata porzione di tavolato per formazione nicchia;
- variata la distribuzione del disimpegno notte in mansarda;
- mancata realizzazione di porzione di tavolato a delimitare il disimpegno (con contestuale formazione di armadio a muro);
- chiusura finestra e realizzazione di finestra da tetto (tipo velux) nel bagno in mansarda.

Tali interventi andranno regolarizzati con l'aggiornamento urbanistico/catastale con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di sanzioni e oneri di legge, di **Euro 5.000,00**.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### 8.1 Caratteristiche della zona:

Il Condominio "BRUNO", con accesso pedonale in via Nicolò Paganini n. 1/A e carraio da via della Folletta n. 30/A, s'inserisce nella zona semiperiferica del comune di Abbiategrasso, in un tipico contesto di territorio comunale caratterizzato da edifici pluripiano o edifici unifamiliari con altezze e distanze frutto di regolamentazioni edilizie ed urbanistiche di epoche diverse. Il traffico, sostanzialmente scarso, è di tipo locale e la dotazione di posteggi in strada è sufficiente. La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria); il centro cittadino identificabile in Piazza Guglielmo Marconi dista circa 1 km e la stazione ferroviaria circa m. 700.

### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Abbategrasso, attivo centro dell'hinterland milanese di 32.476 abitanti (ISTAT 01.01.2021), situato tra il Ticino e il Naviglio Grande, è attraversato dalla SS 494 (Milano-Alessandria). Dista Km. 12 da Vigevano, Km. 38 da Pavia e Km. 22 da Milano, capoluogo di Provincia. Buoni i collegamenti con le città limitrofe tramite la linea ferroviaria Milano-Mortara e tramite regolare servizio di autolinee. La tangenziale Ovest di Milano, uscita Lorenteggio, dista Km. 14. Il casello autostradale più vicino, in direzione nord, è quello di Marcallo/Mesero, autostrada A4 Milano - Torino, che dista circa Km. 13; in direzione sud, è quello di Binasco, autostrada A7 Milano - Genova, che dista circa Km. 20.

### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un appartamento su due livelli, piano primo con soprastante mansarda abitabile, nel fabbricato residenziale denominato condominio "Bruno", edificio di tre piani fuori terra,

oltre interrato, ultimato nel 2007.

Dall'ingresso pedonale, in fregio a via Nicolò Paganini n. 1A, si accede al cortiletto condominiale indi al vano scala aperto di collegamento con il ballatoio comune, che termina con porzione esclusiva sulla quale prospetta il portoncino d'ingresso.

L'appartamento, P.1 + P.2, caratterizzato dalla mansarda abitabile con solaio ligneo a vista, è ben suddiviso e comodamente utilizzabile; planimetricamente è distribuito con balcone esclusivo d'ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno, bagno e ripostiglio, scala interna di collegamento con la soprastante mansarda, distribuita con due camere, disimpegno e bagno. La cantina, con superficie netta di circa mq. 4,50, e l'autorimessa, con superficie netta di circa mq. 30, sono ubicati al piano interrato del fabbricato e risultano agevolmente accessibili da vano scala, passaggi e corridoi condominiali.

I locali presentano un adeguato riscontro d'aria e un sufficiente livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l'uso e la vetustà del fabbricato stesso, intervento edilizio realizzato in base alle norme vigenti all'epoca del rilascio del provvedimento autorizzativo, con tipologie, metodologie e materiali di discreto livello pur con caratteristiche relative a prestazioni energetiche già superate a causa della continua evoluzione tecnica e normativa.

**SPECIFICHE APPARTAMENTO** (misure indicative - rif. sopralluogo):

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
P.1	soggiorno	23,60	nord-est nord-ovest	discreto
P.1	antibagno	1,40	----	discreto
P.1	bagno	2,30	nord-ovest	discreto
P.1	cucina	7,90	nord-ovest sud-ovest	discreto
P.1	ripostiglio/sottoscala	2,50	interna	discreto

P.1-2	scala collegamento	3,70	interna	discreto
P.2	bagno	5,40	zenitale	discreto
P.2	disimpegno	3,00	interna	discreto
P.2	camera 1	13,80	nord-ovest	discreto
P.2	camera 2	13,60	nord-ovest	discreto

- ✓ Altezza locali: cm. 280 P.1– cm. 250 P.2 (media) – autorimessa e cantina cm. 240
- ✓ Superficie netta calpestabile (esclusi balconi e terrazzi): **mq. 77,20**
- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 98,00**
- ✓ Superficie balcone, circa: **mq. 5,80**
- ✓ Superficie terrazzo, circa: **mq. 12,30**
- ✓ Superficie lorda cantina/sottoscala, circa: **mq. 5,50**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 105,00**
- ✓ Superficie catastale autorimessa: **mq. 34,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima. Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare terrazzo e balcone al 30% e la cantina/sottoscala al 25%.

**ACCESSORI E PERTINENZE** (catastalmente distinti): *box al fg. 10 mapp. 686 sub. 15.*

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 10.01.2022.**

##### ➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

- Copertura:* falde inclinate simmetriche coibentate con orditura in legno e manto in tegole in laterizio, lattoneria in rame e gronde in legno perlinate – integra.
- Fondazioni:* in c.a.
- Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls (solaio inclinato in legno perlinato a vista in mansarda); solaio in predalles per il P.S1 – integro.
- Strutture verticali:* in c.a. con tamponamenti in murature portanti da cm. 30 – integre.
- Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate – integre.
- Ingressi al condominio:* cancelletto pedonale metallico (via Paganini 1A), protetto da copertura in lastra orizzontale in serizzo su muratura intonacata e tinteggiata; serratura elettrica, videocitofono e cassette per la posta; cancello carraio metallico a due ante battenti con apertura automatizzata (via della Folletta 30/A) – passaggi correttamente dimensionati e comodamente utilizzabili.
- Area esterna:* residence interamente cintato, zoccolo in muratura (ampie porzioni con intonaci ammalorati) con soprastante cancellata; cortile comune con passaggi pavimentati in beola a spacco e ceramica antigeliva; zone inerbite e piantumate – passaggi ben fruibili e buona manutenzione dei giardini comuni.
- Scala condominiale:* a rampe in c.a. correttamente dimensionate e protette da ringhiera metallica; pedata, alzata e zoccolini in pietra naturale.
- Ascensore:* assente.
- Rete fognaria:* fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

*Impianti comuni:* funzionanti, certificazioni parti comuni non verificabili.

➤ **Componenti Edilizie Appartamento**

*Portoncino d'ingresso:* portoncino blindato – adeguato.

*Infissi esterni:* serramenti in legno con doppi vetri protetti da persiane in legno (serramento tipo “Velux” nel bagno al piano secondo) – sufficienti.

*Soglie e davanzali:* in pietra naturale – adeguati.

*Scala interna:* scala a due rampe con pedata, alzata e zoccolino in legno; ringhiera centrale in legno - sufficiente.

*Porte interne:* a battente in legno tamburato, complete di maniglia e ferramenta; porta cucina scorrevole interno muro – discrete.

*Pavimenti interni:* ceramica cm. 34x34 (ceramica cm. 20x20 bagno); zoccolino in legno – discreti.

*Rivestimenti interni:* *cucina:* ceramica cm. 20,20 h cm. 180; *antibagno P1:* ceramica 20x20 h cm. 160; *bagno P1:* ceramica cm. 20x20 h cm. 200; *ripostiglio sottoscala;* ceramica cm. 20x20 h cm. 140; *bagno P2:* ceramica cm. 20x25 h cm. 155 con fascia – discreti.

*Plafoni:* intonacati/rasati e tinteggiati – discreti.

*Piano secondo* con solaio inclinato in legno perlinato – discreti.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati/rasati e tinteggiati – integre.

*Terrazzo:* solaio copri-piano coperto dalla falda del tetto; parapetto in muratura con soprastante copertina in serizzo (piccola porzione con ringhiera metallica) - pavimento in ceramica antigeliva cm. 15x15 – ottima fruibilità.

*Balcone:* solaio in aggetto protetto da ringhiera metallica a disegno semplice; pavimento in ceramica antigeliva cm. 15x15; soglie in pietra naturale – tratto terminale esclusivo del ballatoio condominiale.

➤ **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* impianto videocitofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente nell'ingresso (citofono in mansarda) – funzionamento non verificabile.

*Elettrico:* impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero adeguato, anche in esterni - *tensione di rete:* 220 V – quadretto elettrico zona ingresso; *telefonico:* predisposto; *impianto tv:* antenna centralizzata - conformità non verificabile.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello in cucina; vasca lavapanni e attacco lavatrice nel ripostiglio/sottoscala; piccolo lavabo angolare nell'antibagno; *bagno P.1:* wc e doccia cm. 90x80; *bagno P.2:* attacco lavabo, sanitari e vasca – funzionamento non verificabile.

*Termico:* autonomo con caldaietta alimentata a gas metano posizionata in cucina e radiatori in alluminio a piastra nei locali (termo-arredo nell'antibagno a P.1; predisposizione termo-arredo bagno P.2) - *acqua calda:* dall'impianto - funzionamento e certificazioni non verificabili.

*Raffrescamento:* predisposto.

*Rete fognaria:* fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

*Gas metano:* l'appartamento dispone di allacciamento alla rete gas metano comunale.

➤ **Accessori**

*Cantina:* accessorio al P.S1 di circa mq. 4,50 netti (h. cm. 240) ricavato nel sottoscala del vano condominiale; accesso dal corridoio comune delle cantine/autorimesse al piano interrato. Pavimento in ceramica cm. 12x24; muri in cemento armato intonacati e tinteggiati; solaio in cemento armato inclinato; portina di accesso in metallo; punto luce e presa elettrica in canalina esterna – scarsa fruibilità.

*Box:* box al piano interrato, di circa 30 mq. netti (h. cm. 240); pavimento in battuto di cemento lisciato; muri in blocchi di cemento a vista/c.a.; solaio in predalles; basculante in lamiera; impianto elettrico in canalina esterna. Ingresso carraio da via della Folletta tramite cancello automatizzato che immette nella rampa indi nel corsello comune coperto, correttamente dimensionato.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per



immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

## 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Milano. Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Abbiategrasso (MI).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate (OMI 1\_2021).

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

## 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento al P.1-2 (fg. 10 mapp. 686/10)	mq. 105,00	€ 1.500/mq.	compresi	€ 157.500,00	<b>EURO 180.000,00</b>
Autorimessa (fg. 10 mapp. 686/15)	mq. 34 (sup. catastale)	a corpo	----	€ 22.500,00	

Valore complessivo del Lotto: **€ 180.000,00** (Euro centottantamila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 180.000,00** (Euro centottantamila/00)

## 9.4. 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:

**€ 27.000,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

**€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso:

**€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>€ 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	<b>€ 5.000,00</b>

### **9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

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

cui si trova: **€ 148.000,00**

\*\*\*\*\*

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, 4 febbraio 2022

il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*

### **ALLEGATI:**

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 31.12.2021)
4. Atto di Provenienza
5. Estratto di Mappa
6. Visure catastali storiche
7. Elaborato planimetrico evidenziato
8. Scheda catastale appartamento
9. Visura storica box
10. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Abbiategrosso 1-2021)
11. Stralcio di P.G.T. con N.A.
12. Pratiche Edilizie - Richiesta Agibilità