

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

Condominio Del Carso 6

Via Del Carso 6, Abbiategrasso (MI)

Avv. Lorenzo Guarnieri

Via Solferino 20, Abbiategrasso (MI)



N. Gen. Rep. 304/2024

Giudice: Dott.ssa Mariaelena Cunati

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



PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 12.06.2025 alle ore 10.15 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in presenza del Custode Giudiziario.

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: Appartamento con d [REDACTED]
[REDACTED]

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

Quota di Piena proprietà dei beni pignorati: [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

Regime patrimoniale dell'esecutato: Al momento dell'acquisto del bene il Sig. [REDACTED] libe.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

derivante da [REDACTED]
[REDACTED] Abbiategrasso (),
90016490154, notificato da UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 24/06/2024 al Rep. 4691; trascrizione del 02/10/2024 Reg. Part. 12417, Reg. Gen. 17523.
Immobile sito in Abbiategrasso (MI)

Stato di possesso del bene:

Abitazione nella disponibilità del Custode Giudiziario. La cantina pertinenziale al momento del sopralluogo risultava occupata da terzi. Gli occupanti sono stati informati che in caso di vendita dovranno liberare i locali e spostare i propri beni nella cantina di loro proprietà che era in uso all'esecutato. Non essendoci atti che formalizzino questo scambio, in fase di sgombero dai beni dell'esecutato, anche le cantine torneranno abbinate correttamente agli appartamenti.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano e la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi. (Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Determinazione conclusiva del valore del compendio:

A. Appartamento	€ 71.820,00
Totale-----	€ 71.820,00



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	€ 10.773,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 2.500,00
Spese per lo sgombero:	€ 7.755,00

A € 50.792,00
TOTALE Circa € 50.800,00
(Euro Cinquantamilaottocento/00)

Criticità varie: nessuna



Bene immobile sito in Abbiategrasso,
Via Del Carso 6
Lotto 001

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Appartamento sito in Abbiategrasso, Via Del Carso 6, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1

Trattasi di appartamento, contraddistinto con il numero 35, posto al secondo piano (terzo fuori terra) di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra e uno seminterrato, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e una camera da letto. Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza, anch'essa contraddistinta con il numero 35. (Planimetria catastale - All.to n°01)

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

/1 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	9	59	11	Via Del Carso n. 6 Piano:2-S1	A/3	3	4 vani	€ 237,57

CATASTO TERRENI:

APPARTAMENTO		
SEZ.	FG.	PART.
	9	59

Coerenze dell'appartamento, in senso orario:

nord/est: appartamento contraddistinto con il numero 36

sud/est: vuoto su cortile comune

sud/ovest: appartamento contraddistinto con il numero 34

nord/ovest: ballatoio comune

Coerenze della cantina, in senso orario:

nord/est: cortile comune

sud/est: cantina contraddistinta con il numero 34

sud/ovest: corridoio comune

nord/ovest: cantina contraddistinta con il numero 36



La cantina indicata nelle planimetrie catastali, sia attuali che storiche, non corrisponde a quella effettivamente trasferita nei vari passaggi di proprietà, in quanto sono sempre stati oggetto di compravendita l'appartamento e la cantina identificati con il numero 35. Sono state reperite le planimetrie dell'intero piano secondo e del piano seminterrato del fabbricato condominiale, allegate al primo atto di vendita e utili a individuare con chiarezza il numero e la posizione delle unità immobiliari e delle relative pertinenze. (Storico atti di compravendita - All.to n°12)

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: Appartamento sito in zona periferica del comune di Abbiategrasso, caratterizzata da edilizia residenziale a media densità. La via su cui si affaccia l'immobile risulta interessata da un traffico locale, la dotazione dei parcheggi è adeguata.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Abbategrasso 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 2 km dal bene esecutato. Il casello autostradale più vicino è quello di Marcallo-Mesero, sull'autostrada A4, a circa 13Km dal bene esecutato. Abbiategrasso dista circa 20 km dalla città di Milano, circa 15 km dalla città di Vigevano e circa 30 Km dalla città di Novara.

3 - STATO DI POSSESSO

Abitazione nella disponibilità del Custode Giudiziario. La cantina pertinenziale al momento del sopralluogo risultava occupata da terzi. Gli occupanti sono stati informati che in caso di vendita dovranno liberare i locali e spostare i propri beni nella cantina di loro proprietà che era in uso all'esecutato. Non essendoci atti che formalizzino questo scambio, in fase di sgombero dai beni dell'esecutato, anche le cantine torneranno abbinate correttamente agli appartamenti.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano e la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi. (Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Il bene esecutato risulta così intestato:

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



- Appartamento, Foglio 9, Particella 59, Subalterno 11, Cat. A/3, cl. 3 di 4 vani, rendita catastale € 237,57.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali

Nessuna

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

Nessuno

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)

Nessuna

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

90016490154, notificato da UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 24/06/2024 al Rep. 4691; trascrizione del 02/10/2024 Reg. Part. 12417, Reg. Gen. 17523.
Immobile sito in Abbiategrasso (MI)

4.2.3. Altri oneri:

Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

(Comunicazione Settore Sviluppo del Territorio - All.to n°06; Storico atti di compravendita - All.to n°12 - Planimetria catastale storica – All.to n° 13)

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Abbiategrasso non è stato possibile reperire documentazione relativa all'immobile oggetto della procedura.



Dall'esame dei registri cartacei non sono risultate pratiche edilizie riconducibili all'immobile oggetto di esecuzione. Il dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, con comunicazione del 13/01/2025, prot. 1835/2025 del 15/01/2025, riferisce che "Considerato che sono comunque state effettuate ricerche sia c/o l'archivio delle pratiche edilizie gestito dal Servizio SUE, sia c/o l'archivio generale in capo all'Ufficio Segreteria; Con la presente si attesta che, in base alla sopracitate ricerche, non sono stati rinvenuti titoli edilizi relativi allo stabile INA CASA sito in Abbiategrasso, Via del Carso".

Ai sensi dell'art. 9bis, comma 1bis, del D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di immobile realizzato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire titolo edilizio abilitativo, lo stato legittimo è stato desunto dalla planimetria catastale di primo impianto e dalla planimetria allegata al primo atto di compravendita.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo, come sopra individuato, è emersa una discrepanza delle aperture nelle pareti interne della cucina.

Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria. Il costo, comprensivo di spese tecniche, è stimato in € 1.500,00.

Si precisa che, date le condizioni di limitata accessibilità all'immobile dovuta al fatto che al momento del sopralluogo risultava ingombro oggetti di vario tipo e rifiuti, non è stato possibile eseguire un rilievo puntuale. È stato effettuato un sopralluogo visivo al fine di verificare la distribuzione e la destinazione d'uso degli ambienti.

4.3.2. Conformità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per le stesse discrepanze delle aperture nelle pareti interne della cucina citate al paragrafo precedente. È inoltre rappresentato nella scheda catastale, quale cantina di pertinenza, un locale che non corrisponde a quello di proprietà dell'esecutato. Si rende necessaria pratica DOCFA di aggiornamento catastale. Il costo, comprensivo di spese tecniche, è stimato in € 1.000,00.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio è amministrato dal Geom. Roberto Cattolico dello "Studio Cattolico & Perini", via Cassolnovo 55, Abbiategrasso (MI).

Millesimi di proprietà parti comuni: 69,86/1000.

Lo stabile non è dotato di regolamento condominiale.

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

Spese condominiali

Circa € 600,00



5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

(Situazione Spese Condominiali - All.to n°07)

Esercizio Straordinario "Sostegno economico e pignoramento immobiliare".

n. 1 rata, con scadenza 01.07.2026, di importo pari a: € 181,66

5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla perizia (Situazione Spese Condominiali - All.to n°07)

Gestione ordinaria: risultano insolute le seguenti spese:

- gestione 2023

spese condominiali per un importo pari a: € 349,37

- gestione 2024

spese condominiali per un importo pari a: € 364,09

spese personali per un importo pari a: € 3.931,49

- gestione 2025

n.1 rata di importo pari a: € 163,95

Gestione straordinaria:

all'esercizio "Sostegno

pignoramento immobiliare"

per un importo totale pari a: € 363,30

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario:

ultimo proprietario per

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al seguito di:

di compravendita a rogito del **Dott. Gian Carlo Lasagna**, Notaio in

Cairo Montenotte, del 19/05/1984 al Rep. 37100/9122, trascritto a Pavia in data 11/06/1984 Reg. Part. 4517, Reg. Gen. 6030, con il quale il Sig.

Proprietario 5 ad oggi.



6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio il bene esecutato era di proprietà del Sig. [REDACTED]
sopra generalizzato, per la quota 1/1 di piena proprietà.

7 - PRATICHE EDILIZIE

Elencazione pratiche edilizie

Non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione.
(Comunicazione Settore Sviluppo del Territorio - All.to n°06)

Abusi

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo, desunto dalla planimetria catastale di primo impianto e dalla planimetria allegata al primo atto di compravendita, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1bis, del D.P.R. n. 380/2001 trattandosi di immobile realizzato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire titolo edilizio abilitativo, è emersa una discrepanza delle aperture nelle pareti interne della cucina.

Si precisa che, date le condizioni di limitata accessibilità all'immobile dovuta al fatto che al momento del sopralluogo risultava ingombro di oggetti di vario tipo e rifiuti, non è stato possibile eseguire un rilievo puntuale. È stato effettuato un sopralluogo visivo al fine di verificare la distribuzione e la destinazione d'uso degli ambienti.

Sanabilità

Necessaria pratica edilizia in sanatoria.

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 alla certificazione di conformità degli impianti.

8 - DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Appartamento sito in Abbiategr [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Trattasi di appartamento, contraddistinto con il numero 35, posto al secondo piano (terzo fuori terra) di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra e uno seminterrato, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e una camera da



letto. Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza, anch'essa contraddistinta con il numero 35. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura storica - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] i piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	9	59	11	Via Del Carso n. 6 Piano:2-S1	A/3	3	4 vani	€ 237,57

CATASTO TERRENI:

APPARTAMENTO		
SEZ.	FG.	PART.
	9	59

Appartamento, contraddistinto con il numero 35, posto al secondo piano (terzo fuori terra) di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra e uno seminterrato sprovvisto di ascensore. L'unità immobiliare, accessibile da vano scala e ballatoio condominiale comune, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e una camera da letto. È presente un balcone con esposizione Sud/Est accessibile dal soggiorno. Dall'ispezione i luoghi risultano essere in cattivo stato di manutenzione. La pavimentazione è in legno nella camera da letto e in piastrelle ceramiche nel resto dell'appartamento. I muri sono tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno nella cucina. I serramenti sono in legno con vetro singolo in tutti gli ambienti. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto idrico sanitario.

Al piano seminterrato, anch'essa contraddistinta con il numero 35, è presente una cantina di pertinenza con pavimentazione in battuto di cemento.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>
Piano Primo				
Abitazione	--	--	--	Sud/Est Nord/Ovest
Balcone	--	--	--	Sud/Est
Piano Interrato				
Cantina	--	--	--	Nord/Est
Totale	--	--	57,00	

Superficie commerciale ricavata dalla visura catastale data l'impossibilità di eseguire un rilievo puntuale a causa della limitata accessibilità all'immobile.



Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

Fondazioni (struttura):	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
Strutture verticali (struttura):	Tipologia: presumibilmente in muratura Condizioni: apparentemente buone
Solai (struttura):	Tipologia: presumibilmente in laterocemento Condizioni: apparentemente buone
Copertura (struttura e rivestimento):	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
Scala condominiale:	Con corrimano e parapetto in metallo
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porte interne in legno e in legno e vetro Condizioni: discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: porta d'ingresso in legno, finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in legno Condizioni: discrete
Pareti interne:	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate. Condizioni: discrete
Pareti esterne:	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate. Condizioni: discrete
Rivestimenti interni (componente edilizia):	Tipologia: <u>cucina e bagno</u> : rivestimento in piastrelle ceramiche Condizioni: discrete
Pavimenti (componente edilizia):	Tipologia: <u>appartamento</u> : legno nella camera da letto, ceramica nel resto dell'appartamento; <u>cantina</u> : battuto di cemento Condizioni: non verificabili
Termico (impianto):	Caldaia murale interna con radiatori in alluminio <i>alimentazione</i> : gas metano anche per usi domestici <i>acqua calda</i> : dall'impianto Certificazioni: dichiarazione di conformità non reperita in fase di sopralluogo
Elettrico (impianto):	<u>Appartamento</u> : impianto interno sottotraccia; <u>cantina</u> : impianto esterno. Certificazioni: dichiarazione di conformità non reperita in fase di sopralluogo
Fognatura (impianto):	Presumibilmente collegata alla fognatura comunale, sebbene non sia stato possibile verificarlo.
Telefonico (impianto):	Non visibile in fase di sopralluogo
Citofonico (impianto):	Impianto citofonico sottotraccia con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente interno.



Idrico (impianto): Sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico; apparecchi alimentati: cucina: lavello; bagno: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno.
Certificazioni: dichiarazione di conformità non reperita in fase di sopralluogo.

Condizionamento (componente edilizia): Non presente.

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 2025 Prezziario Immobili in Abbiategrasso, Rilevazione prezzi OMI, Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Sportello Unico dell'Edilizia 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

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,8$

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: 1.260,00 €/mq



9.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Appartamento	57,00 mq	€ 71.820,00	€ 71.820,00
Totale	57,00 mq	€ 71.820,00	€ 71.820,00

Superficie commerciale ricavata dalla visura catastale data l'impossibilità di eseguire un rilievo puntuale a causa della limitata accessibilità all'immobile.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Appartamento	€ 71.820,00
Totale-----	€ 71.820,00

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:	€ 10.773,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 2.500,00
Spese per lo sgombero:	€ 7.755,00

9.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

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

A	€ 50.792,00
TOTALE	Circa € 50.800,00
(Euro Cinquantamilaottocento/00)	

Voghera, 02.07.2025

Il perito estimatore
Ing. Gloria Chindamo



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Planimetria catastale**
- ALLEGATO 2 – Visura storica**
- ALLEGATO 3 – Estratto di mappa**
- ALLEGATO 4 – Esiti Agenzia delle Entrate**
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria**
- ALLEGATO 6 – Comunicazione Settore Sviluppo del Territorio**
- ALLEGATO 7 – Situazione spese condominiali**
- ALLEGATO 8 – Estratto atto di nascita**
- ALLEGATO 9 – Fotografie**
- ALLEGATO 10 – Descrizione del bene**
- ALLEGATO 11 – Atto di provenienza del bene**
- ALLEGATO 12 – Storico atti di compravendita**
- ALLEGATO 13 – Planimetria catastale storica**
- ALLEGATO 14 – Valori OMI Zona Periferia D1 Secondo Semestre 2024**
- ALLEGATO 15 – Preventivi sgombero immobile**

