



**TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA**  
**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**



Procedura di esecuzione immobiliare



**n° 151/2024 R.E.**  
promossa da



**CONDOMINIO MEROPE VII**  
Codice Fiscale 90014100151

AVV. BARBETTA TIZIANO GIOVANNI  
[tiziano.barbetta@legalmail.it](mailto:tiziano.barbetta@legalmail.it)



contro

**XXXXXXXXXXXXX**  
C.F. XXXXXXXXXXXXX



**XXXXXXXXXXXXX**  
C.F. XXXXXXXXXXXXX



**PERIZIA DI STIMA**



**Perito Estimatore**  
Dott. Ing. Andrea CHIAISO  
Via di XX Settembre n.20  
16121 GENOVA



CELL: +39.328.3033532  
[andrea.chiaiso@gmail.com](mailto:andrea.chiaiso@gmail.com)  
[andrea.chiaiso@ingpec.eu](mailto:andrea.chiaiso@ingpec.eu)



Rif. Studio PVA45\_\_151-24



<b>1</b>	<b>Conclusioni Definitive</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Premessa – Attività Propedeutiche</b> .....	<b>5</b>
2.1	Operazioni peritali .....	5
2.2	Controlli preliminari .....	5
<b>3</b>	<b>Individuazione dei beni pignorati</b> .....	<b>6</b>
3.1	Dati catastali .....	6
3.2	Accessi .....	6
3.3	Confini .....	6
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni .....	7
<b>4</b>	<b>Descrizione Analitica</b> .....	<b>7</b>
4.1	Tipologia del bene .....	7
4.2	Altezza interna utile .....	7
4.3	Composizione interna .....	7
4.4	Caratteristiche strutturali .....	8
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne .....	8
4.6	Impianti .....	8
<b>5</b>	<b>Consistenza</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Stato di possesso</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	<b>10</b>
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni .....	10
7.2	Atti di asservimento urbanistico .....	10
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale .....	11
7.4	Altre limitazioni d'uso .....	11
7.5	Iscrizioni .....	11
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .....	11
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie .....	11
7.8	Oneri per difformità catastali .....	11
<b>8</b>	<b>Spese condominiali</b> .....	<b>12</b>
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile .....	12
8.2	Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente .....	12
8.3	Spese condominiali scadute .....	12
<b>9</b>	<b>Precedenti proprietari nel ventennio</b> .....	<b>12</b>
9.1	Attuali proprietari .....	12
9.2	Precedenti proprietari .....	12
<b>10</b>	<b>Pratiche edilizie</b> .....	<b>13</b>
10.1	Regolarità urbanistica .....	13
10.2	Regolarità catastale .....	13
<b>11</b>	<b>Dotazioni condominiali</b> .....	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Stima dei beni</b> .....	<b>13</b>
12.1	Criteri di stima .....	13
12.2	Fonti di informazione .....	13
12.3	Stima del valore a base d'asta .....	14
12.4	Divisione in lotti .....	15
<b>13</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>DEPOSITO</b> .....	<b>15</b>

Il bene pignorato oggetto di stima è il seguente:

**APPARTAMENTO + CANTINA** : posto al piano secondo del "CONDOMINIO MEROPE VII" sito in Via Giuseppe VERDI n.9 nel Comune di Abbiategrasso costituito da Ingresso/Corridoio, locale soggiorno con cucina, due camere da letto, bagno. È compresa nella vendita anche una cantina localizzata al piano semi-interrato

Il bene è identificato al NECU come Foglio **22** Mappale **22** Sub.**8**.

L'immobile è nel **Comune di ABBIATEGRASSO in VIA GIUSEPPE VERDI n. 9.**

La Vendita è relativa alla quota della piena proprietà.

L'appartamento e la cantina sono di proprietà degli odierni esecutati Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata in XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX proprietaria di 1/2 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX nonché del Sig. XXXXXXXXXXXX nato in Nato in XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX proprietario di 1/2 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX.

Il bene è degli odierni esecutati in forza di atto di acquisto del 30/07/2009 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 238159 trascritto a pavia il 04.08.2009 ai n.ri 17378-10748 e registrato a Milano il 31.07.2009 al n.17046.

Il titolo di provenienza viene allegato al presente elaborato.

Dalle ispezioni ipotecarie che ho eseguito in data 01.11.2024 risulta:

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

ISCRIZIONE del 04/08/2009  
Registro Particolare 3332 Registro Generale 17379  
Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO  
Repertorio 238160/18825 del 30/07/2009

A favore di : UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. codice fiscale 05140920017  
Contro : XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX  
Capitale € 126.040,00 Totale € 189.060,00 Durata 30 Anni

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE del 24/05/2024  
Registro Particolare 6722 Registro Generale 9290  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2550 del 20/04/2024  
A favore : CONDOMINIO MEROPE VII VIA VERDI N. 9 codice fiscale 90014100151  
Contro : XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX

Note : pignoramento immobiliare dal valore complessivo di euro 3.966,25 oltre interessi successivi e tutte le necessarie spese occorrente.

Stato di possesso del bene: libero, eseguito accesso forzoso.

Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.

**LOTTO n.1** : costituito dalla piena proprietà di appartamento nel Comune di Abbiategrasso in Via Giuseppe Verdi n.9 interno A8 (come indicato nel riparto condominiale) posto al secondo piano ed identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **22** Mappale **22** Sub.**8** costituito da Ingresso, Soggiorno con Cucina, Corridoio, due Camere da Letto e Bagno unitamente a Cantina posta al piano semi-interrato.

**Valore base d'Asta : € 71.400,00 (settantumila,400 euro)**

Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI per stato di conservazione normale. È stato quindi applicato un decremento del - 15 % così come indicato dall'ufficio per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

**NOTE IMPORTANTI** : non ho potuto prendere visione del certificato notarile sebbene lo stesso figuri tra i documenti presenti al PCT depositato in data 26.06.2024. Ho richiesto maggiori chiarimenti alla cancelleria senza tuttavia ricevere riscontro in tempo utile al deposito dell'elaborato peritale. Ho comunque effettuato autonome ispezioni ipotecarie le cui risultanze sono esposte nell'elaborato peritale.

Segnalo infine che è presente **ipoteca volotaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., che la stessa è stata avvisata dal Creditore Procedente mediante Avviso trasmesso a mezzo posta ma che non risulta, alla data di deposito della presente relazione, di alcun intervento.

## **2** PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

### **2.1** Operazioni peritali

In data 18.07.2024 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 23.07.2024.

In data 03.09.2024 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 04.09.2024 ho effettuato accesso presso Ade ricevendo positivo in data 20.09.2024.

In data 27.09.2024 ho effettuato accesso presso l'archivio notarile di Milano per richiedere copia del titolo di provenienza ricevendo riscontro in data 30.10.2024.

In data 10.10.2024 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 15.10.2024 ho formulato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di competenza non ottenendo risposte utili entro il termine per il deposito.

In data 01.11.2024 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 04.11.2024 ho depositato l'elaborato.

### **2.2** Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è **NON** è allegato il Certificato Notarile ovvero lo stesso, sebbene figurati tra gli allegati presenti nella consolle del PCT come "23.06.2024 – emesso atto di relazione notarile + trascrizione" non risulta visibile. Sul punto ho avvisato in data 03.09.2024 la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari ricevendo riscontro in data 10.09.2024 ma di fatto non ottenendo risposta positiva in quanto il certificato notarile non risulta visibile.

In ogni caso lo scrivente ha effettuato autonome ispezioni ipotecarie in data 01.11.2024.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato **risulta iscritto**, oltre al Creditore Procedente, anche UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. codice fiscale 05140920017. Risulta presente l'avviso al creditore iscritto in data 01.07.2024 ma alla data di redazione del presente elaborato tale creditore non risulta intervenuto.

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Pavia in data 24.05.2024 e rubricato al Reg. Gen. 9290 e Reg. Part. 6722. Nella nota di trascrizione è indicato che il pignoramento è trascritto per la somma complessiva di € 3.966,25 oltre ad interessi e spese.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto agli esecutati.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Dall'esame degli atti rilevo che è stata compiuta notifica del pignoramento in data 28.05.2024 mediante deposito nella casa comunale.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di CONDOMINIO MEROPE VII VIA VERDI N. 9 codice fiscale 90014100151 contro gli odierni esecutati per l'importo di € 3.966,25 oltre ad interessi e spese sui beni pignorati;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 24.05.2024

### **3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

#### **3.1 Dati catastali**

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito un'unità immobiliare di seguito descritta:

##### **IMMOBILE n.1 (Abitazione + Cantina)**

Comune di ABBIATEGRASSO (Codice:A010)

Provincia di MILANO

Catasto Fabbricati Foglio: **22** Particella: **22** Sub.: **8**

Categoria **A3** Classe **3** Consistenza **5** vani Rendita Catastala **€ 296.96** Sup.**70** [m<sup>2</sup>]

Sita in : VIA GIUSEPPE VERDI n. 9 Piano S1 - 2

Presso il NECU l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXXX nata in XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX proprietario di 1/2 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX nato in Nato in XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX proprietario di 1/2 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX

#### **3.2 Accessi**

L'accesso all'appartamento - localizzato al secondo piano dello stabile - è da vano scale condominiale il cui accesso affaccia su pubblica via. La cantina è raggiungibile dal vano scala.

#### **3.3 Confini**

Da quanto indicato nell'atto di provenienza del **30/07/2009** a Rogito Notaio **IVALDI RICCARDO** Repertorio n. **17378** e Raccolta n. **10748** sono indicati i seguenti confini: parti comuni, subalterno 7, via verdi. Per quanto riguarda la cantina : sub.5, Via Verdi, sub.6, parti comuni.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione.

### **3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 del codice civile.

Nell'atto di compravendita non sono indicati specificatamente millesimi di parti comuni ne viene citato un regolamento di condominio. Tanto premesso, dalle informazioni assunte dall'amministratore di condominio e specificatamente dalla tabella dei riparti rilevo millesimi di proprietà/parti comuni pari a 95,00.

Il condominio nel quale l'immobile è inserito si chiama "CONDOMINIO MEROPE VII" ed i riferimenti dell'amministratore sono Studio CASAL mail info@studiocasal.com.

La documentazione ricevuta dall'amministrazione condominiale viene allegata al presente elaborato.

## **4 DESCRIZIONE ANALITICA**

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo del condominio "CONDOMINIO MEROPE VII" sito in Via Giuseppe VERDI n.9 nel Comune di Mortara.

L'immobile è un appartamento di tipo economico, con una consistenza di 5 vani e una superficie totale di 68 m<sup>2</sup>.

L'appartamento è composto da: Ingresso/Corridoio, locale soggiorno con cucina, due camere da letto, bagno. È compresa nella vendita anche una cantina localizzata al piano semi-interrato.

Il comune di Mortara è un comune di 32.000 abitanti circa, situato in provincia di Milano. Il complesso è nel centro abitato a poca distanza sono presenti esercizi commerciali e servizi.

### **4.1 Tipologia del bene**

**IMMOBILE n.1 (Abitazione + Cantina)**: Abitazione di tipo Economico posta al secondo piano con annessa cantina localizzata al piano semi-interrato.

### **4.2 Altezza interna utile**

L'altezza rilevata nel corso del sopralluogo all'interno dell'abitazione è c.a. 2,95 [m] e 2,30 [m] all'interno della cantina.

### **4.3 Composizione interna**

L'appartamento è localizzato al secondo piano dello stabile. Dalla porta di ingresso si accede in un corridoio sul quale affacciano il soggiorno con un piccolo locale cucina. Sul corridoio si affaccia il bagno e le due camere da letto.

Il soggiorno e una delle due camere da letto sono dotate di piccolo poggolo.

La cantina è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale ed ha forma regolare.

#### **4.4 Caratteristiche strutturali**

Non si dispongono di informazioni precise in ordine al titolo edilizio con il quale è stato edificato l'edificio. Stante il tipo di realizzazione, il contesto complessivo, nonché le indicazioni presenti nel titolo di provenienza (è riportato che l'edificio è stato edificato ante 01.09.1967) si ritiene che la struttura portante sia stata realizzata in cemento armato e tamponatura in laterizi le cui condizioni non sono state verificate.

#### **4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne**

Le facciate e le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate in normale stato di conservazione. Le parti comuni sono in normale stato di conservazione.

La porta di accesso all'appartamento è blindata ed è stata aperta dal fabbro in occasione dell'accesso forzoso effettuato.

Le finestre dell'appartamento sono in legno in mediocre stato di conservazione ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che sono in alluminio di recente installazione. Sono presenti oscuranti (tapparelle) in legno in pessime condizioni.

Gli infissi interni sono in legno tamburato in mediocre stato. La pavimentazione è in piastrelle di Gres in normale stato. Le pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate in normale stato.

Complessivamente l'appartamento si presenta in mediocre stato.

#### **4.6 Impianti**

Elettrico : sottotraccia certificazione non reperita. Assente quadro di derivazione e sezionamento, al momento del sopralluogo non era presente fornitura elettrica e quindi non è stato possibile testare il funzionamento.

Idrico : sottotraccia certificazione non reperita. Al momento del sopralluogo il contatore dell'acqua era chiuso e non è stato possibile testare il funzionamento.

Riscaldamento: l'appartamento è dotato di radiatori in ferro e ghisa alimentati dalla centrale termica condominiale e dotati di valvole termostatiche e ripartitori di calore. Secondo quanto indicato nella documentazione ricevuta dall'amministratore, il riscaldamento è suddiviso in una quota del 70% a consumo e una quota del 30% su base millesimale. Sulla base del conteggio del riparto fornito dall'amministratore sono in capo 84.83 millesimi.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un piccolo generatore istantaneo di tipo atmosferico localizzato in cucina



Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

**a)** vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

**b)** Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso.

**c)** Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

**a)** Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:  
al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;  
al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

**b)** Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo:

Abitazione + Cantina : superficie commerciale 69.8 [m<sup>2</sup>] arrotondata a **70** [m<sup>2</sup>]

## **6 STATO DI POSSESSO**

In data 03.09.2024 ho effettuato accesso presso il NECU per verificare la presenza di contratti di locazione attivi ricevendo riscontro in data 20.09.2024 circa l'esistenza di un contratto di locazione nel quale gli esecutati erano danti causa (locatori).

Visionando l'allegato alla risposta fornito da Agenzia delle Entrate si evince la presenza di un contratto stipulato il 06/02/2019 e registrato IL 06/02/2019 presso l'ufficio di dpmi1 ut magenta. È indicato che il contratto ha durata dal 01.03.2021 al 28.02.2023 per un corrispettivo annuo di € 4.800,00. Il contratto di locazione risulta quindi scaduto da tempo.

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 10.10.2024 l'immobile era disabitato da tempo (libero da persone) ma con all'interno presenti mobili ed effetti personali.

## **7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non ho potuto visionare la certificazione notarile per le motivazioni già esposte in perizia. Ho comunque effettuato autonome ispezioni ipotecarie in data 01.11.2024 dalle quali risulta.

#### **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

ISCRIZIONE del 04/08/2009  
 Registro Particolare 3332 Registro Generale 17379  
 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO  
 Repertorio 238160/18825 del 30/07/2009

A favore di : UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. codice fiscale 05140920017  
 Contro : XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX  
 Capitale € 126.040,00 Totale € 189.060,00 Durata 30 Anni

### **7.2 Atti di asservimento urbanistico**

Non risultano.

### **7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale**

Non risultano.

### **7.4 Altre limitazioni d'uso**

Non risultano.

### **7.5 Iscrizioni**

Non risultano.

### **7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Non ho potuto visionare la certificazione notarile per le motivazioni già esposte in perizia. Ho comunque effettuato autonome ispezioni ipotecarie in data 01.11.2024 dalle quali risulta.

#### **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE del 24/05/2024

Registro Particolare 6722 Registro Generale 9290

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2550 del 20/04/2024

A favore : CONDOMINIO MEROPE VII VIA VERDI N. 9 codice fiscale 90014100151

Contro : XXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

Note : pignoramento immobiliare dal valore complessivo di euro 3.966,25 oltre interessi successivi e tutte le necessarie spese occorrende.

### **7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Non potendo prendere visione del titolo originario ante '67 non possono esprimere un giudizio sulla conformità urbanistica.

### **7.8 Oneri per difformità catastali**

La raffigurazione degli spazi sulla planimetria al NECU nonché l'intestazione è conforme alla documentazione in atti, non sono pertanto previsti oneri.

## **8 SPESE CONDOMINIALI**

Dal rendiconto delle spese condominiali relative ad esercizio ordinario 2023/2024 per il periodo 01.05.2023 -> 30.04.2024 rilevo una situazione debitoria in capo all'interno A8 di € 5.228,90 relativo a spese condominiali scadute.

### **8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**

Dal consuntivo relativo all'Esercizio ordinario rilevo una spesa annua di circa 2.000 € che risulta costituita da spese generali e spese di riscaldamento.

### **8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente**

Non si ha notizia di spese straordinarie deliberate.

### **8.3 Spese condominiali scadute**

Dal prospetto rate raggruppato per anagrafica relativo all'esercizio 2024/2024 periodo 01.05.2024 -> 30.04.2024 il residuo dovuto dall'esecutato è di complessivi € 7.114,36.

Tale somma è costituita da rate scadute e di prossima scadenza.

## **9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

### **9.1 Attuali proprietari**

L'appartamento e la cantina sono di proprietà degli odierni esecutati Sig.<sup>ra</sup> XXXXXXXXXXXX nata in XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX proprietaria di ½ in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX nonché del Sig. XXXXXXXXXXXX nato in Nato in XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX proprietario di ½ in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX.

Il bene è degli odierni esecutati in forza di atto di acquisto del 30/07/2009 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 238159 trascritto a pavia il 04.08.2009 ai n.ri 17378-10748 e registrato a milano il 31.07.2009 al n.17046.

Il titolo di provenienza viene allegato al presente elaborato.

### **9.2 Precedenti proprietari**

Il precedente proprietario era XXXXXXXX nato a XXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX che ne era proprietario in forza di DENUNZIA di SUCCESSIONE del 12/06/2008 - UU Sede ABBIATEGRASSO (MI) Registrazione Volume 338 n. 94 registrato in data 11/06/2009 - SUCCESSIONE DI BROCCIERI BARBARA Voltura n. 54314.1/2009 - Pratica n. MI0547943 in atti dal 29/06/2009.

Risulta TRASCRIZIONE del 10/09/2009 - Registro Particolare 11662 Registro Generale 18816 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 94/338 del 11/06/2009

DENUNCIATA SUCCESSIONE nonché TRASCRIZIONE del 17/09/2009 - Registro Particolare 11763 Registro Generale 19084 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Repertorio 238159 del 30/07/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

## **10 PRATICHE EDILIZIE**

Presso l'ufficio tecnico del comune di Abbiategrasso non è stato reperito il titolo edilizio originario dell'edificio che risulta comunque databile, secondo le dichiarazioni urbanistiche presenti nel titolo di provenienza ante 01.09.1967.

### **10.1 Regolarità urbanistica**

Non potendo prendere visione del titolo edilizio originario e non essendo presenti pratiche successive relative all'immobile oggetto di stima non posso esprimere un giudizio di regolarità urbanistica.

### **10.2 Regolarità catastale**

La raffigurazione planimetrica è conforme rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

## **11 DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Lo stabile è dotato di citofono e sistema di riscaldamento centralizzato. È assente l'ascensore.

## **12 STIMA DEI BENI**

### **12.1 Criteri di stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### **12.2 Fonti di informazione**

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio;

- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 12.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia **Semicentrale/SEMICENTRO** Codice zona: C1 Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1  
 Provincia: MILANO  
 Comune: ABBIEGRASSO  
 Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO  
 Codice zona: C1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1750	L	5,5	6,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2300	L	6,9	9,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1700	L	5,6	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1350	L	4,5	5,5	L
Box	Normale	850	1200	L	3,5	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2400	L	6,9	9	L
Ville e Villini	Normale	1400	1800	L	5	6,8	L

Stampa

Legenda

Quotazione OMI aggiornata al 04.11.2024

La Banca Dati dell’Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni Civili" e stato di conservazione "**normale**" un intervallo di prezzo compreso 1.200 – 1.350 [€/m<sup>2</sup>].

Oltre ai valori della Banca Dati dell’Agenzia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato immobiliare della zona rilevando che nelle zone immediatamente limitrofe sono presenti n.5 immobili aventi caratteristiche simili sebbene si presentino in stato di conservazione migliore rispetto a quella oggetto stima. Per tali immobili il prezzo medio di offerta è di € 1.512,64.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell’immobile che si presenta in mediocre stato, ritengo congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell’Agenzia del Territorio per lo stato **normale** ovvero una quotazione pari a **1.200 [€/m<sup>2</sup>]**.

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione+cantina)

: mq 70 x 1.200,00 = € 84.000,00

Complessivamente, procedendo alla somma di quanto sopra e applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio ottengo il seguente prospetto:

Immobile n.1 (Abitazione+cantina) : € 84.000,00  
 Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio : - €12.600,00

**Quota di 100% : € 71.400,00**

## 12.4 Divisione in lotti

Il bene è unitario e non è suddivisibile. Applicando gli opportuni arrotondamenti si ottiene un unico lotto di vendita così descritto.

**LOTTO n.1** : costituito dalla piena proprietà di appartamento nel Comune di Abbiategrasso in Via Giuseppe Verdi n.9 interno A8 (come indicato nel riparto condominiale) posto al secondo piano ed identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **22** Mappale **22** Sub.**8** costituito da Ingresso, Soggiorno con Cucina, Corridoio, due Camere da Letto e Bagno unitamente a Cantina posta al piano semi-interrato.

**Valore base d'Asta : € 71.400,00 (settantumila,400 euro)**

## 13 ELENCO ALLEGATI

- 001\_\_ Perizia in formato privacy
- 002\_\_ Documentazione Catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie)
- 003\_\_ Atto di provenienza
- 004\_\_ Documentazione Fotografica
- 005\_\_ Ispezioni ipotecarie Ulteriori
- 006\_\_ Nota di Trascrizione Pignoramento
- 007\_\_ Richiesta Ade Contratti Affitto

## 14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 04.11.2024

Il Perito Estimatore  
 Dott. Ing. Andrea CHIAISO  
 (documento firmato digitalmente)