

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 349/2022 + 426/2022 R.G.E.

Promosso da

Guber Banca Spa

Con Avv.ti Giuseppe Le Fosse e Francesco Candito

E

Con Avv. Barbaglia Annalisa

Contro

----- Srl in liquidazione

Con l'Avv. Carmelo Giacomarra

Giudice dell'Esecuzione Dr. Antonio Codega

Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
OGGETTO DI ESECUZIONE
LOTTI 1 e 2

SOMMARIO

Premessa

Conclusioni definitive

Operazioni peritali

Identificazione del compendio immobiliare

Identificazione dei lotti

Descrizione generale del compendio immobiliare

Caratteristiche della zona

Caratteristiche dei beni – lotti 1 e 2

Conformità urbanistico/edilizia generale del compendio immobiliare

Pratiche edilizie – lotti 1 e 2

Storia catastale generale del compendio immobiliare

Storia catastale – lotti 1 e 2

Criteri e metodi generali di stima

LOTTE 1 E 2

Descrizione dell'unità immobiliare

Superfici nette e commerciali

Caratteristiche delle strutture e finiture

Stato di possesso

Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio

Oneri e vincoli pregiudizievoli

Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Spese condominiali

Conformità urbanistico/edilizia

Conformità catastale

Stima per MCA

Adeguamenti e correzioni alla stima, prezzo base d'asta

Allegati

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di stima sito in Corso San Pietro n. 46 in Abbiategrasso (Mi) è composto da due appartamenti e due autorimesse, posti in un fabbricato costituito in condominio, identificati catastalmente come segue:

- Abbiategrasso (Mi), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 428, Subalterno 743 Categoria A/2, Subalterno 744 Categoria A/2, Subalterno 732 Categoria C/6 e Subalterno 733 Categoria C/6.

Vista la natura degli immobili, la loro ubicazione e la possibilità di costituire beni in grado di collocarsi nel mercato immobiliare abbinati (appartamento e autorimessa), la sottoscritta ritiene opportuna la suddivisione in lotti, e precisamente:

-LOTTO 1, Abbiategrasso (Mi), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 428, Subalterno 743 Categoria A/2 e Subalterno 732 Categoria C/6;

-LOTTO 2, Abbiategrasso (Mi), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 428, Subalterno 744 Categoria A/2 e Subalterno 733 Categoria C/6.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Compendio immobiliare sito in Abbiategrasso (MI) in Corso San Pietro n. 46.
- Piena proprietà per la quota di 1/1 di ciascuna unità in capo a ----- Srl con sede in Corsico C.F. -----, oggi ----- Srl in liquidazione con sede in Magenta C.F. -----.
- LOTTO 1
 - appartamento di 3 vani oltre accessori al piano primo e autorimessa al piano interrato;
 - Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 428, Subalterno 743 Categoria A/2 e Subalterno 732 Categoria C/6;
 - lo stato dei beni al Lotto 1 risulta LIBERO, occupato di fatto dal debitore;
 - valore del Lotto1 al netto di riduzioni e spese **238.000,00 (duecentotrentottomila/00).**
- LOTTO 2
 - appartamento di 2 vani oltre accessori al piano primo e autorimessa al piano interrato;
 - Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 428, Subalterno 744 Categoria A/2 e Subalterno 733 Categoria C/6;
 - lo stato dei beni al Lotto 2 risulta LIBERO;
 - valore del Lotto 2 al netto di riduzioni e spese **€ 165.000,00 (centosessantacinquemila/00).**
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del primo pignoramento del 26/09/2022, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Finanziamento del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591, per atto Notaio Pierluigi Scalamogna del 21/11/2002 N. Repertorio 19804
Importo totale euro 3.478.000,00, capitale euro 1.932.000,00.
A FAVORE di Banca Agricola Mantovana Spa con domicilio ipotecario eletto a Mantova, Corso Vittorio Emanuele II n.30, C.F. 00141280206
CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----,
gravante sulla piena proprietà dei beni tra cui la Particella 428.
 - ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 01/12/2006 RG 28450 RP 5337 in riferimento a iscrizione del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591, per frazionamento in quota, tra cui i Subalterni 710, 711, 732, 733.
 - ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 19/11/2007 RG 27282 RP 5331 in riferimento a iscrizione del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591, per restrizione di beni, tra cui i Subalterni 732, 733.

N.B. da atto di compravendita del 20/09/2007 n. 25241/9362 di Repertorio, risulta che la debitrice accetta l'accollo delle residue quote di mutuo relativamente ai Subalterni 710 (poi 743) e 711 (poi 744)

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca Giudiziale del 09/10/2013, RG 13892 RP 2137, derivante da Decreto Ingiuntivo per atto giudiziario del Tribunale di Milano del 22/05/2013 N. Repertorio 15389
Importo totale euro 448.663,68, capitale euro 385.793,68.
A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro Spa con domicilio ipotecario eletto a Milano, Viale Caldara n.44, C.F. 09339391006
CONTRO ----- Srl con sede in Corsico C.F. -----
Gravante, tra gli altri, sulla piena proprietà del compendio in oggetto.
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 27/10/2022, RG 21039 RP 4173 di ipoteca in rinnovazione in riferimento a iscrizione del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591
Importo totale euro 648.000,00, capitale euro 360.000,00.
A FAVORE di Banca Agricola Mantovana Spa C.F. 00141280206 a cui è subentrata Amco-Asset Management Company Spa con sede a Napoli C.F. 05828330638
CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. ----- a cui è subentrata -----
----- Srl con sede in Corsico C.F. -----
Gravante sulla piena proprietà dei beni ai Subalterni 743 e 744.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili del 26/09/2022, RG 18504 RP 12217, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 23/08/2022 N. Repertorio 21938
A FAVORE di Gaia SPV Srl con sede a Milano, C.F. 10365730968
CONTRO ----- Srl in liquidazione con sede in Magenta C.F. -----
per la quota di 1/1 della piena proprietà di tutti i beni del compendio, ai Subalterni 743, 744, 732, 733 di cui alla Procedura 349/2022 Rge.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili del 15/11/2022, RG 22420 RP 14895, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 02/11/2022 N. Repertorio 27979
A FAVORE di Condominio Il Gallo con sede a Abbiategrasso, C.F. 90024910151
CONTRO ----- Srl in liquidazione con sede in Magenta C.F. -----
per la quota di 1/1 della piena proprietà del solo Subalterno 743 di cui alla Procedura 426/2022 Rge.
- Criticità varie: NESSUNA.

OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 30/01/2023, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare 349/2022 rge, con fissazione dell'udienza per il giorno 10/07/2023.

In data 15/02/2023 viene disposta la riunione della procedura 426/2022 rge alla procedura 349/2022 rge.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluoghi presso il compendio oggetto di esecuzione effettuati in data 05/04/2023 e 17/04/2023; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile presso il Notaio Scalamogna.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e visure ipotecarie nel ventennio e Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Consultazione archivio per ricerca pratiche in data 27/02/2023, accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso (Mi) in data 08/06/2023 e 12/06/2023.
- Verifica di dati e spese inerenti il Condominio "Il Gallo" presso l'amministratore Lorena Bulgarelli con studio in Abbiategrasso.

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili facenti parte del compendio oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Abbiategrasso (MI) in Corso San Pietro 46, sono costituiti da due appartamenti al piano primo e due autorimesse al piano interrato.

Gli identificativi catastali (Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 428, Subalterni 743, 744, 732, 733) con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 26/09/2022 RG 18504 RP 12217 (Procedura 349/2022) e del pignoramento del 15/11/2022 RG 22420 RP 14895 (Procedura 426/2022), individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1

Appartamento di 3 vani oltre accessori al piano primo e autorimessa al piano interrato siti nel Comune di Abbiategrasso (MI) in Corso San Pietro 46, censito al Catasto Fabbricati:

- Foglio 9, Particella 428, Subalterno 743 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 154 mq, Totale escluse aree scoperte 140 mq, Rendita € 721,75, piano 1;

- Foglio 9, Particella 428, Subalterno 732 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita € 54,54, piano S1;

Intestati a ----- Srl con sede in Corsico C.F. ----- per la quota di 1/1 di proprietà dei beni.

Confini dell'appartamento, da Nord in senso orario: affaccio su area comune al Subalterno 706, vano scala comune al Subalterno 702, Subalterno 744 altra u.i. al Lotto 2, Particella 449, affaccio su Corso San Pietro.

Confini dell'autorimessa al piano interrato, da Nord in senso orario: Subalterno 733 altra u.i. al Lotto 2, terrapieno, Subalterno 731 altra u.i., corsello comune Subalterno 741.

LOTTO 2

Appartamento di 2 vani oltre accessori al piano primo e autorimessa al piano interrato siti nel Comune di Abbiategrasso (MI) in Corso San Pietro 46, censito al Catasto Fabbricati:

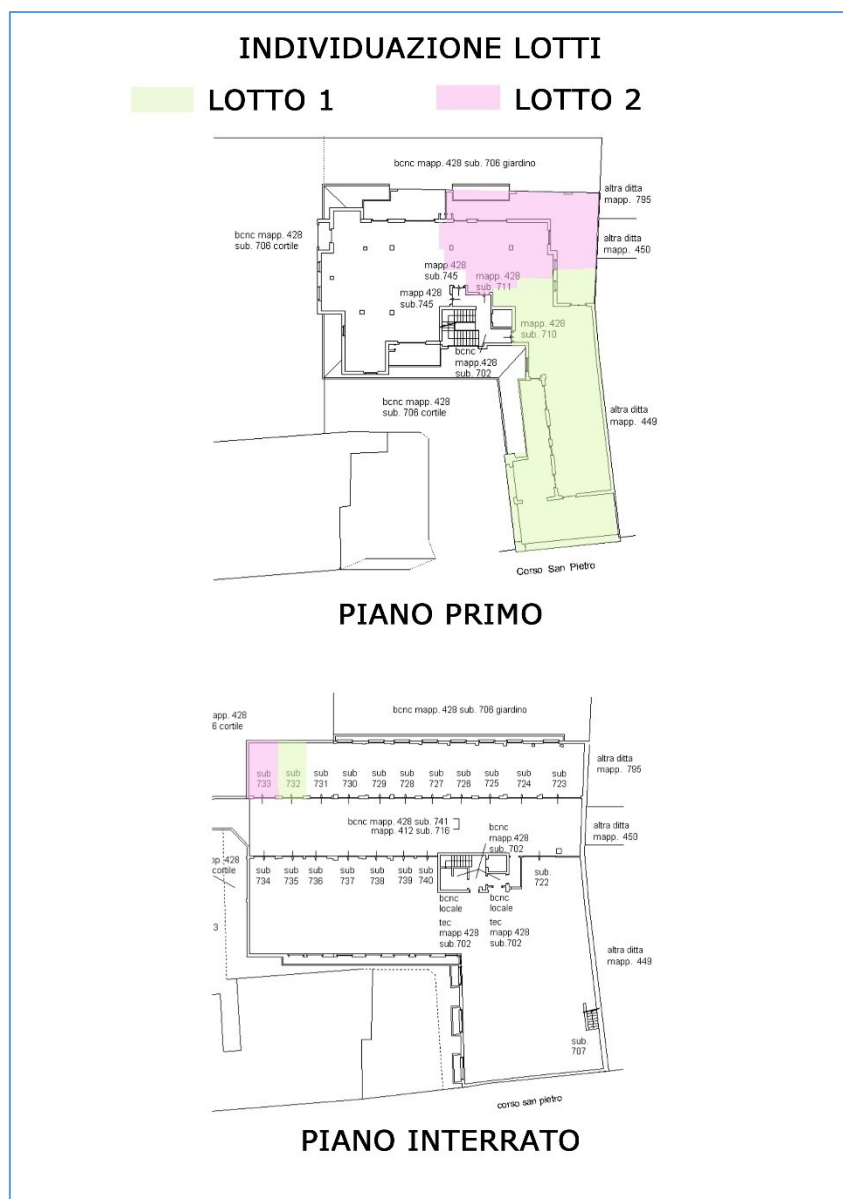
- Foglio 9, Particella 428, Subalterno 744 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 82 mq, Totale escluse aree scoperte 71 mq, Rendita € 444,15, piano 1;

- Foglio 9, Particella 428, Subalterno 733 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, Rendita € 57,95, piano S1;

Intestati a ----- Srl con sede in Corsico C.F. ----- per la quota di 1/1 di proprietà dei beni.

Confini dell'appartamento, da Nord in senso orario: Subalterno 745 altra u.i., affaccio su area comune al Subalterno 706, Particella 795, Particella 450, Subalterno 743 altra u.i. al Lotto 1, vano scala comune al Subalterno 702.

Confini dell'autorimessa al piano interrato, da Nord in senso orario: terrapieno su due lati, Subalterno 732 altra u.i. al Lotto 1, corsello comune Subalterno 741.



DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare oggetto del procedimento si trova nel Comune di Abbiategrasso (MI) in Corso San Pietro 46.



Localizzazione del Comune di Abbiategrasso (MI) nel territorio.



Localizzazione del compendio immobiliare nel contesto del Comune di Abbiategrasso.

Il Comune di Abbiategrasso è un comune in provincia di Milano, situato a circa 27 Km a Ovest di Milano e a circa 37 Km a Nord-Ovest di Pavia. È un Comune di circa 32.500 abitanti della città metropolitana di Milano.

Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; è presente la stazione della linea ferroviaria Alessandria/Mortara per Milano Porta Genova.

Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona; presenti servizi di base quali posta, servizio di scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado, impianti sportivi e presidio ospedaliero.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona semi-centrale, a circa 400 metri dal Municipio e a circa 700 metri dalla stazione ferroviaria. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici e palazzine di uno o più piani di diverse epoche di edificazione.

CARATTERISTICHE DEI BENI – LOTTI 1 e 2

I beni di cui ai lotti 1 e 2 si collocano in un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Il Gallo". Dal Corso San Pietro si accede all'area ad uso pubblico recintata al civico n. 46-48 tramite un cancello pedonale, quindi si accede al fabbricato dotato di citofono. L'accesso carraio avviene tramite cancello automatizzato posto sulla Via Curioni al civico n. 8. Il piano terreno del fabbricato è adibito a attività commerciali.

L'appartamento al sub. 743 (lotto 1) è collocato al piano primo del fabbricato, con affaccio del terrazzo sulla corte comune ad uso pubblico e sul Corso San Pietro; l'appartamento al sub. 744 (lotto 2) è collocato al piano primo, con affaccio sull'area comune retrostante; le autorimesse al sub. 732 (lotto 1) e sub. 733 (lotto 2) sono collocate al piano interrato del fabbricato con accesso dal corsello comune.

Esternamente il complesso e il fabbricato sono in generale caratterizzati da finiture di tipo signorile e versano in stato di manutenzione discreto.

CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT vigente nell'Elaborato "PR 01.00-assetto del territorio" del Piano delle Regole, "Tessuto residenziale multifunzionale".

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico. Dal punto di vista edilizio, si riscontrano alcune lievi difformità interne tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alle pratiche edilizie protocollate per l'appartamento Lotto 1, come meglio spiegato nel relativo capitolo.

Per le unità oggetto di procedimento non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

PRATICHE EDILIZIE - LOTTI 1 e 2

Il fabbricato in oggetto, in seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia Prot. N.26348 del 26/07/2001 Pratica N. 96/2001, per demolizione fabbricati esistenti e nuova edificazione di fabbricato a destinazione residenziale e commerciale, presentato da -----, rilasciato il 01/10/2002.
- DIA N. 469/04, Prot. N. 49195 del 23/12/2004, in variante a Pratica N. 96/2001, presentata da -----, per recupero sottotetti a fini abitativi.
- DIA N. 122/06, Prot. N. 16491 del 18/04/2006, in variante a Pratica N. 96/2001 e 469/04, presentata da -----, per varianti in corso d'opera.
- Domanda di Certificato di Agibilità Prot. N. 25503 del 20/06/2006, presentata da -----.
Agibilità attestata in data 21/05/2007

È stata reperita la documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e alle Dichiarazioni di Conformità dell'impianto gas.

È inoltre reperita la seguente pratica relativa agli appartamenti ai subalterni 710 e 711, successivamente identificati ai subalterni 743 e 744.

- DIA N. 384/07, Prot. N. 41873 del 18/10/2007, presentata da ----- Srl, per fusione, redistribuzione e frazionamento dei due appartamenti ai subalterni 710 e 711, successivamente identificati ai subalterni 743 e 744.

STORIA CATASTALE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare interessato dal presente procedimento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 428, Subalterni 743, 744, 732, 733. A tali subalterni corrisponde la comproprietà di aree esterne, corsello e vano scala individuati ai subalterni 702, 705, 706, 741, beni comuni non censibili, come per legge.

STORIA CATASTALE - LOTTI 1 e 2

L'identificazione catastale degli appartamenti al Foglio 9, Particella 428, Subalterni 743 (lotto 1) e 744 (lotto 2) deriva da frazionamento e fusione del 16/04/2010 Pratica n. MI0282783 (n. 23317.1/2010) dei precedenti Subalterni 710 e 711.

L'identificazione catastale di tutti i beni del compendio al Foglio 9, Particella 428, Subalterni 732, 733, 710, 711 deriva da variazione del 18/05/2006 Pratica n. MI0320819 (n. 33127.1/2006) per demolizione, ampliamento, diversa distribuzione e ristrutturazione della precedente Particella 428 categoria D/3, la quale deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

CRITERI E METODI GENERALI DI STIMA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*. Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta ai paragrafi "superfici nette e commerciali" di ogni Lotto.

Come esposto in premessa, la stima viene effettuata su 2 lotti, costituiti ciascuno da appartamento e autorimessa.

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 4 comparabili (A e B per il Lotto 1, C e D per il Lotto 2), compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Abbiategrasso nella medesima zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili agli immobili subject.

- Comparabile A

Comune di Abbiategrasso, Foglio 9, Particella 111, Subalterno -, - e --, Categoria A/2, Via Crivellino --, abitazione di 3 vani oltre accessori al piano secondo, vano sottotetto, cantina e

autorimessa al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Scaglioni del 31/05/2023 n. ----- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 06/06/2023 RG ----- RP -----.

- Comparabile B

Comune di Abbiategrasso, Foglio 9, Particella 726, Subalterno - e --, Categoria A/2, Via Crivellino --, abitazione di 4 vani oltre accessori al piano terra, cantina e autorimessa al piano interrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Elena Grossi del 28/04/2023 n. ----- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 02/05/2023 RG ---- RP -----.

- Comparabile C

Comune di Abbiategrasso, Foglio 9, Particella 858, Subalterno -- e --, Categoria A/2, Via Pasubio --, abitazione di 2 vani oltre accessori al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Cabizza del 20/09/2022 n. ----- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 28/09/2022 RG ----- RP -----.

- Comparabile D

Comune di Abbiategrasso, Foglio 9, Particella 745, Subalterno -- e --, Categoria A/2, Via Magenta --, abitazione di 2 vani oltre accessori al piano primo e autorimessa al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Scaglioni del 23/05/2022 n. ----- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 26/05/2022 RG ----- RP -----.

LOTTO 1**LOTTO 1-DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Il lotto 1, costituito da unità abitativa al piano primo e autorimessa al piano interrato, risulta così articolato:

Al piano primo: ingresso da vano scala comune nel disimpegno principale dotato di finestra con affaccio Nord e portafinestra con affaccio Ovest e accesso al balcone, soggiorno dotato di portafinestra con affaccio Nord e accesso al balcone, disimpegno cieco verso zona notte, cameretta dotata di portafinestra con affaccio Nord e accesso al balcone, bagno dotato di portafinestra con affaccio Nord e accesso al balcone, camera matrimoniale dotata di portafinestra con affaccio Ovest e accesso al terrazzo (esternamente è ancora presente la persiana di una ulteriore finestra, attualmente regolarmente non esistente, come da pratica edilizia N. 384/07), disimpegno lato Est cieco, bagno dotato di finestra con affaccio Sud, ripostiglio cieco, cucina dotata di portafinestra con affaccio Est e accesso al secondo terrazzino. L'altezza dei locali è di 2,68 m.

Autorimessa, al piano interrato: vano cieco di altezza 2,38 m, provvisto di basculante.

LOTTO 1-SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

<i>Locale/elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie netta utile</i>	<i>Altezza netta o media</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni manutenzione</i>
Disimpegno ingresso	P. 1	14,96 mq	2,68 m	N - O	Buono
Soggiorno	P. 1	21,34 mq	2,68 m	N	Buono
Disimpegno notte	P. 1	6,40 mq	2,68 m	///	Buono
Cameretta	P. 1	12,23 mq	2,68 m	N	Buono
Bagno	P. 1	5,27 mq	2,68 m	N	Buono
Camera	P. 1	17,42 mq	2,68 m	O	Buono
Disimpegno est	P. 1	3,39 mq	2,68 m	///	Buono
Bagno	P. 1	8,22 mq	2,68 m	S	Buono
Ripostiglio	P. 1	3,00 mq	2,68 m	///	Buono
Cucina	P. 1	22,77 mq	2,68 m	E	Buono

Balconi-terrazzi	P. 1	83,85 mq	///	///	Discreto
Autorimessa	P. S1	15,56 mq	2,38 m	///	Discreto

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

<i>Elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie esterna lorda SEL</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Appartamento	P. T	138,03 mq	1,00	138,03 mq
Balconi-terrazzi	P. T	83,85 mq	0,35	29,35 mq
Autorimessa	P. S1	17,64 mq	0,50	8,82 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				176 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI - La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

LOTTO 1-CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino di tipo blindato, stato buono.
- Infissi esterni: persiane in legno, stato discreto.
- Infissi interni: serramenti a doppi vetri verniciati bianchi, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in ottone, stato discreto.
- Porte interne: a battente in legno bianche decorate, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato buono.
- Pavimenti: piastrelle in gres di colore chiaro vari formati e vari decori per tutta l'abitazione, stato buono.
- Rivestimenti: piastrelle in gres di colore chiaro vari formati e vari decori per tutta l'abitazione, stato buono.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato discreto; plafoni intonacati e tinteggiati, stato discreto.
- Zoccolino: in gres colore chiaro, stato buono.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Citofono: impianto sottotraccia, con pulsantiere esterne e ricevente nell'appartamento, stato funzionante.

- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina e bagni, stato funzionante.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabi, vasi, bidet, vasca e piatto doccia completi di rubinetteria finitura ottone, stato buono.
- Gas: impianto sottotraccia ad uso cucina e riscaldamento, stato non verificabile al momento del sopralluogo.
- Termico: riscaldamento autonomo, sistema di emissione a radiatori in ghisa, stato non verificabile al momento del sopralluogo.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: buono.

CARATTERISTICHE DELL'AUTORIMESSA

- Ingresso: anta basculante, stato discreto.
- Pavimento: battuto di cemento, stato discreto.
- Struttura: in c.a. e tamponamenti, stato discreto.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'autorimessa: discreto.

LOTTO 1-STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17/04/2023, l'immobile risultava abitato dalla Sig.ra -----, che alla data della compravendita del 20/09/2007 risultava essere Amministratore Unico della società debitrice.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Magenta, non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento per i beni oggetto del presente Lotto 1.

Lo stato dell'appartamento subalterno 743 e dell'autorimessa subalterno 732 risulta LIBERO, occupato di fatto dal debitore.

LOTTO 1-PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Cronologicamente fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del primo pignoramento del 26/09/2022 si riporta la seguente situazione:

- ----- Srl con sede in Corsico C.F. -----

Acquisto della piena proprietà dei beni al tempo ai Subalterni 710 e 732, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Pierluigi Scalamogna del 20/09/2007 n. 25241/9362 di Repertorio, trascritto a Pavia il 03/10/2007 RG 23288 RP 13390, da ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. ----- titolare della quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili per titolo anteriore al ventennio.

- ---- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----

Acquisto della piena proprietà per la quota di 1/1 di beni tra cui la Particella 428 Categoria D/3, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Francesco Albertario del 30/07/1992 n. 80710/18170 di Repertorio, trascritto a Pavia il 05/08/1992 RG 9324 RP 6819 da -----
----- Srl titolare della quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

LOTTO 1-ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del primo pignoramento del 26/09/2022, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di Convenzione Edilizia del 12/06/2002 RG 11180 RP 7847, per atto a rogito Notaio Paola Donati del 24/05/2002 N. 2437 di Repertorio,
A FAVORE di Comune di Abbiategrasso con sede in Abbiategrasso C.F. 01310880156
CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----
Convenzione edilizia per attuazione del piano particolareggiato di Corso San Pietro "unità minima 4B" riguardante, tra gli altri, la Particella 428.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia per Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 12/06/2002 RG 11181 RP 7848, per atto a rogito Notaio Paola Donati del 24/05/2002 N. 2437 di Repertorio,
A FAVORE di Comune di Abbiategrasso con sede in Abbiategrasso C.F. 01310880156
CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----
Costituzione di servitù di uso pubblico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a carico, tra le altre, della Particella 428.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia per Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 20/10/2006 RG 25129 RP 14416, per atto a rogito Notaio Paola Donati del

11/10/2006 N. 6801 di Repertorio, in riferimento alla precedente trascrizione RP 7848 del 12/06/2002

A FAVORE di Comune di Abbiategrasso con sede in Abbiategrasso C.F. 01310880156

CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----

Costituzione di servitù di uso pubblico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a carico della Particella 428 Subalterni 705 e 706 BCNC.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNA
- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Si precisa che alle unità di cui al lotto 1 compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni.

LOTTO 1-ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del primo pignoramento del 26/09/2022, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Finanziamento del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591, per atto Notaio Pierluigi Scalamogna del 21/11/2002 N. Repertorio 19804

Importo totale euro 3.478.000,00, capitale euro 1.932.000,00.

A FAVORE di Banca Agricola Mantovana Spa con domicilio ipotecario eletto a Mantova, Corso Vittorio Emanuele II n.30, C.F. 00141280206

CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----,

gravante sulla piena proprietà dei beni tra cui la Particella 428.

- ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 01/12/2006 RG 28450 RP 5337 in riferimento a iscrizione del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591, per frazionamento in quota e nello specifico:

- Subalterno 710 (poi 743) Capitale euro 180.000,00 Ipoteca euro 324.000,00

- Subalterno 732

- ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 19/11/2007 RG 27282 RP 5331 in riferimento a iscrizione del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591, per restrizione di beni e nello specifico:

- Subalterno 732

N.B. da atto di compravendita del 20/09/2007 n. 25241/9362 di Repertorio, risulta che la debitrice accetta l'accollo delle residue quote di mutuo per somma pari a € 170.495,91 relativamente al Subalterno 710 (poi 743)

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca Giudiziale del 09/10/2013, RG 13892 RP 2137, derivante da Decreto Ingiuntivo per atto giudiziario del Tribunale di Milano del 22/05/2013 N. Repertorio 15389
Importo totale euro 448.663,68, capitale euro 385.793,68.
A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro Spa con domicilio ipotecario eletto a Milano, Viale Caldara n.44, C.F. 09339391006
CONTRO ----- Srl con sede in Corsico C.F. -----
Gravante, tra gli altri, sulla piena proprietà dei beni ai Subalterni 743 e 732.
- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 27/10/2022, RG 21039 RP 4173 di ipoteca in rinnovazione in riferimento a iscrizione del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591
Importo totale euro 648.000,00, capitale euro 360.000,00.
A FAVORE di Banca Agricola Mantovana Spa C.F. 00141280206 a cui è subentrata Amco-Asset Management Company Spa con sede a Napoli C.F. 05828330638
CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F.----- a cui è subentrata -----
----- Srl con sede in Corsico C.F. -----
Gravante, tra gli altri, sulla piena proprietà del bene al Subalterno 743.
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili del 26/09/2022, RG 18504 RP 12217, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 23/08/2022 N. Repertorio 21938
A FAVORE di Gaia SPV Srl con sede a Milano, C.F. 10365730968
CONTRO ----- Srl in liquidazione con sede in Magenta C.F. -----
per la quota di 1/1 della piena proprietà di tutti i beni del compendio, ai Subalterni 743, 744, 732, 733 di cui alla Procedura 349/2022 Rge.
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili del 15/11/2022, RG 22420 RP 14895, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 02/11/2022 N. Repertorio 27979
A FAVORE di Condominio Il Gallo con sede a Abbiategrasso, C.F. 90024910151
CONTRO ----- Srl in liquidazione con sede in Magenta C.F. -----
per la quota di 1/1 della piena proprietà del solo Subalterno 743 di cui alla Procedura 426/2022 Rge.

LOTTO 1-SPESE CONDOMINIALI

Come rilevato dall'esame della documentazione fornita dall'amministratore, i millesimi di proprietà risultano essere per l'appartamento al Subalterno 743 (ex 710) di 60,460 e per l'autorimessa al Subalterno 732 di 4,740. Si fa presente che non è stato fatto il dovuto adeguamento della tabella millesimale a seguito di fusione e frazionamento delle unità ai Subalterni 710 e 711, che ha comportato una variazione delle superfici dei due appartamenti.

Le spese relative ai millesimi di proprietà per la gestione ordinaria per l'ultimo preventivo approvato 2022 per le unità al Lotto 1 sono di € 1.231,76 per il Subalterno 743 e € 168,94 per il Subalterno 732 per un totale di € 1.400,70.

A consuntivo della gestione ordinaria 2021 la ripartizione per il Lotto 1 ammonta a € 2.743,02 a cui va detratta quota parte della rata (unica versata per tutto il compendio) di € 975,00 e quindi per un dovuto e non pagato di € 1.768,02; a consuntivo della gestione ordinaria 2022 la ripartizione per il Lotto 1 ammonta a € 1.290,82, dovuto e non pagato; pertanto le spese scadute non pagate ad oggi imputabili ammontano a € 3.058,84.

L'amministratore informa che non vi sono spese straordinarie già deliberate o previste, alla data della perizia.

Si allega il regolamento di Condominio.

LOTTO 1-CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Come esposto al paragrafo di conformità urbanistico/edilizia generale, si riscontra una difformità dal punto di vista edilizio per l'appartamento al Subalterno 743: rispetto all'ultima pratica edilizia N. 384/07 si rileva che in cucina non è presente una porta, la parete tra cucina e soggiorno è spostata rendendo più grande la cucina e più piccolo il soggiorno, non è presente l'antibagno per il bagno Est.

Tali difformità interne rilevate sono SANABILI con Pratica in sanatoria, i cui oneri professionali sono valutati in € 800,00, oltre all'applicazione della sanzione in vigore attualmente, prevista nella misura di € 1.000,00; sono fatte salve le verifiche puntuali al momento dell'eventuale sanatoria, presso l'ufficio competente.

Nel terrazzo lato Sud-Ovest si rileva la presenza di una struttura in legno e copertura in ondulina adibita a ripostiglio non autorizzata da pratica edilizia; si rende necessario il ripristino dello stato assentito mediante la rimozione (oneri annessi) di tale struttura, con un costo forfettario valutato in € 2.000,00.

NON CONFORME-SANABILE

LOTTO 1-CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agencia del Territorio identificano e rappresentano le unità immobiliari di cui al lotto 1, conformemente a quanto riportato in visura catastale. La planimetria dell'appartamento al Subalterno 743 non risulta conforme allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo, coerentemente con le lievi difformità rilevate al paragrafo precedente.

Si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è valutato in € 500,00 tra oneri professionali e tasse catastali.

NON CONFORME - SANABILE

LOTTO 1-STIMA PER MCA

Tabella dati			
<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>		<i>subject</i>
	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>	<i>S</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	270.000,00	225.000,00	
dati DAT (mesi)	1	2	0
superficie SUP (mq)	96,54	117,22	138,03
Balconi BAL (mq)	32,99	50,80	0,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	83,85
Sottotetto SOT (mq)	87,18	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	15,58	31,67	17,64
Cantina CAN (mq)	6,91	6,09	0,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	2	0	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	4

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(\text{DAT})/\text{PRZ} \backslash (\text{annuale})$	0,000
Coefficiente mercantile balcone - $p(\text{BAL})/p(\text{SUP})$	0,250
Coefficiente mercantile terrazzo - $p(\text{TER})/p(\text{SUP})$	0,350
Coefficiente mercantile sottotetto - $p(\text{SOT})/p(\text{SUP})$	0,600
Coefficiente mercantile autorimessa - $p(\text{BOX})/p(\text{SUP})$	0,500
Coefficiente mercantile cantina - $p(\text{CAN})/p(\text{SUP})$	0,300
Saggio di variazione del livello di piano - $p(\text{LIV})/\text{PRZ}$	-0,010
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	2.500,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	12.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	166,96
SUP commerciale comparabile B	147,58
SUP commerciale subject S	176,20

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.617,17
Prezzo medio comparabile B	1.524,58
Prezzo marginale	1.524,58

ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.524,58	1.524,58
p(BAL) (euro/mq)	381,14	381,14
p(TER) (euro/mq)	533,60	533,60
p(SOT) (euro/mq)	914,75	914,75
p(BOX) (euro/mq)	762,29	762,29
p(CAN) (euro/mq)	457,37	457,37
p(LIV) (euro)	-2.727,27	-2.250,00
p(STMe) (euro)	2.500,00	2.500,00
p(STMi) (euro)	12.000,00	12.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>
PRZ (euro)	270.000,00	225.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	63.254,67	31.726,43
BAL (euro)	-12.573,94	-19.362,12
TER (euro)	44.742,50	44.742,50
SOT (euro)	-79.747,53	0,00
BOX (euro)	1.570,31	-10.694,90
CAN (euro)	-3.160,45	-2.785,40
LIV (euro)	2.727,27	-2.250,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	12.000,00	12.000,00
PREZZI CORRETTI	298.812,83	278.376,51

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 298.812,83	€ 278.376,51
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 288.594,67	
€/MQ	€ 1.637,90	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	7,34 %	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2022 Semestre 2 per la zona semicentrale, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 1.300 a 1.750; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 1.637,90, in linea con le quotazioni OMI riferite alla zona: la sottoscritta ritiene congrua la valutazione, considerato l'andamento del mercato immobiliare. Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

LOTTO 1-ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA, PREZZO BASE D'ASTA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 43.289,20
Spese per sanatoria	€ 1.800,00
Spese per ripristino stato assentito	€ 2.000,00
Spese per aggiornamento catastale	€ 500,00
Spese condominiali insolute nel biennio precedente	€ 3.058,84

Valore dell'immobile LIBERO al netto di riduzioni e spese:

€ 288.594,67 - € 43.289,20 - € 1.800,00 - € 2.000,00 - € 500,00 - € 3.058,84 = € 237.946,63

che si arrotonda in

€ 238.000,00 (duecentotrentottomila/00)

LOTTO 2LOTTO 2-DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il lotto 2, costituito da unità abitativa al piano primo e autorimessa al piano interrato, risulta così articolato:

Al piano primo: ingresso da vano scala comune nel soggiorno dotato di portafinestra con affaccio Est e accesso al balcone, cucina dotata di portafinestra con affaccio Est e accesso al balcone, disimpegno cieco verso zona notte, camera dotata di portafinestra con affaccio Sud e accesso al balcone, bagno dotato di finestra con affaccio Sud. L'altezza dei locali è di 2,68 m.

Autorimessa, al piano interrato: vano cieco di altezza 2,38 m, provvisto di basculante.

LOTTO 2-SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Soggiorno	P. 1	27,87 mq	2,68 m	E	Buono
Cucina	P. 1	12,30 mq	2,68 m	E	Buono
Disimpegno notte	P. 1	2,65 mq	2,68 m	///	Buono
Camera	P. 1	12,56 mq	2,68 m	S	Buono
Bagno	P. 1	5,87 mq	2,68 m	S	Buono
Terrazzo	P. 1	54,59 mq	///	///	Discreto
Autorimessa	P. S1	15,62 mq	2,38 m	///	Discreto

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. T	71,51 mq	1,00	71,51 mq
Terrazzo	P. T	54,59 mq	0,35	19,10 mq
Autorimessa	P. S1	19,10 mq	0,50	9,55 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				100 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI - La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

LOTTO 2-CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino di tipo blindato, stato buono.
- Infissi esterni: persiane in legno, stato discreto.
- Infissi interni: serramenti a doppi vetri verniciati bianchi, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in ottone, stato discreto.
- Porte interne: a battente in legno tanganica, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato buono.
- Pavimenti: piastrelle in gres di colore chiaro vari formati per tutta la cucina, stato buono; ceramica di colore giallo 26x26 cm per il bagno, stato buono; parquet in listelli posa a spina di pesce per il soggiorno, camera e disimpegno, stato discreto.
- Rivestimenti: ceramica di colore giallo 34x12 cm e decori per il bagno, stato buono; ceramica di colore bianco 10x10 cm per la parete attrezzata della cucina, stato buono.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato discreto; plafoni intonacati e tinteggiati, stato discreto.
- Zoccolino: in parte in ceramica, in parte in legno, stato buono.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Citofono: impianto sottotraccia, con pulsantiere esterne e ricevente nell'appartamento, stato funzionante.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina e bagno, stato funzionante.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet e piatto doccia completi di rubinetteria finitura cromata, stato buono.
- Gas: impianto sottotraccia ad uso cucina e riscaldamento, stato non verificabile al momento del sopralluogo.
- Termico: riscaldamento autonomo, sistema di emissione a radiatori in ghisa, stato non verificabile al momento del sopralluogo.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: buono.

CARATTERISTICHE DELL'AUTORIMESSA

- Ingresso: anta basculante, stato discreto.

- Pavimento: battuto di cemento, stato discreto.
- Struttura: in c.a. e tamponamenti, stato discreto.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'autorimessa: discreto.

LOTTO 2-STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2023, l'immobile risultava abitato dal Sig. -----, figlio della Sig.ra ----- (la quale alla data della compravendita del 20/09/2007 risultava essere Amministratore Unico della società debitrice), senza alcun titolo. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Magenta, non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento per i beni oggetto del presente Lotto 2.

Lo stato dell'appartamento subalterno 744 e dell'autorimessa subalterno 733 risulta LIBERO.

LOTTO 2-PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Cronologicamente fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del primo pignoramento del 26/09/2022 si riporta la seguente situazione:

- ----- Srl con sede in Corsico C.F. -----

Acquisto della piena proprietà dei beni al tempo ai Subalterni 711 e 733, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Pierluigi Scalamogna del 20/09/2007 n. 25241/9362 di Repertorio, trascritto a Pavia il 03/10/2007 RG 23288 RP 13390, da ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. ----- titolare della quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili per titolo anteriore al ventennio.

- -----Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----

Acquisto della piena proprietà per la quota di 1/1 di beni tra cui la Particella 428 Categoria D/3, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Francesco Albertario del 30/07/1992 n. 80710/18170 di Repertorio, trascritto a Pavia il 05/08/1992 RG 9324 RP 6819 da Laboratorio Microbiologico Grana Provomole Srl titolare della quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

LOTTO 2-ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del primo pignoramento del 26/09/2022, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di Convenzione Edilizia del 12/06/2002 RG 11180 RP 7847, per atto a rogito Notaio Paola Donati del 24/05/2002 N. 2437 di Repertorio,
A FAVORE di Comune di Abbiategrasso con sede in Abbiategrasso C.F. 01310880156
CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----
Convenzione edilizia per attuazione del piano particolareggiato di Corso San Pietro "unità minima 4B" riguardante, tra gli altri, la Particella 428.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia per Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 12/06/2002 RG 11181 RP 7848, per atto a rogito Notaio Paola Donati del 24/05/2002 N. 2437 di Repertorio,
A FAVORE di Comune di Abbiategrasso con sede in Abbiategrasso C.F. 01310880156
CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----
Costituzione di servitù di uso pubblico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a carico, tra le altre, della Particella 428.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia per Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 20/10/2006 RG 25129 RP 14416, per atto a rogito Notaio Paola Donati del 11/10/2006 N. 6801 di Repertorio, in riferimento alla precedente trascrizione RP 7848 del 12/06/2002
A FAVORE di Comune di Abbiategrasso con sede in Abbiategrasso C.F. 01310880156
CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----
Costituzione di servitù di uso pubblico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a carico della Particella 428 Subalterni 705 e 706 BCNC.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNA
- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Si precisa che alle unità di cui al lotto 2 compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni.

LOTTO 2-ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del primo pignoramento del 26/09/2022, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Finanziamento del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591, per atto Notaio Pierluigi Scalamogna del 21/11/2002 N. Repertorio 19804
Importo totale euro 3.478.000,00, capitale euro 1.932.000,00.
A FAVORE di Banca Agricola Mantovana Spa con domicilio ipotecario eletto a Mantova, Corso Vittorio Emanuele II n.30, C.F. 00141280206
CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. -----,
gravante sulla piena proprietà dei beni tra cui la Particella 428.
- ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 01/12/2006 RG 28450 RP 5337 in riferimento a iscrizione del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591, per frazionamento in quota e nello specifico:
 - Subalterno 711 (poi 744) Capitale euro 180.000,00 Ipoteca euro 324.000,00
 - Subalterno 733
- ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 19/11/2007 RG 27282 RP 5331 in riferimento a iscrizione del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591, per restrizione di beni e nello specifico:
 - Subalterno 733N.B. da atto di compravendita del 20/09/2007 n. 25241/9362 di Repertorio, risulta che la debitrice accetta l'accollo delle residue quote di mutuo per somma pari a € 155.498,36 relativamente al Subalterno 711 (poi 744)
- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca Giudiziale del 09/10/2013, RG 13892 RP 2137, derivante da Decreto Ingiuntivo per atto giudiziario del Tribunale di Milano del 22/05/2013 N. Repertorio 15389
Importo totale euro 448.663,68, capitale euro 385.793,68.
A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro Spa con domicilio ipotecario eletto a Milano, Viale Caldara n.44, C.F. 09339391006
CONTRO ----- Srl con sede in Corsico C.F. -----
Gravante, tra gli altri, sulla piena proprietà dei beni ai Subalterni 744 e 733.
- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 27/10/2022, RG 21039 RP 4173 di ipoteca in rinnovazione in riferimento a iscrizione del 29/11/2002 RG 22159 RP 4591
Importo totale euro 648.000,00, capitale euro 360.000,00.

A FAVORE di Banca Agricola Mantovana Spa C.F. 00141280206 a cui è subentrata Amco-Asset Management Company Spa con sede a Napoli C.F. 05828330638

CONTRO ----- Srl con sede in Abbiategrasso C.F. ----- a cui è subentrata -----
----- Srl con sede in Corsico C.F. -----

Gravante, tra gli altri, sulla piena proprietà del bene al Subalterno 744.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili del 26/09/2022, RG 18504 RP 12217, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 23/08/2022 N. Repertorio 21938

A FAVORE di Gaia SPV Srl con sede a Milano, C.F. 10365730968

CONTRO ----- Srl in liquidazione con sede in Magenta C.F. -----

per la quota di 1/1 della piena proprietà di tutti i beni del compendio, ai Subalterni 743, 744, 732, 733 di cui alla Procedura 349/2022 Rge.

LOTTO 2-SPESE CONDOMINIALI

Come rilevato dall'esame della documentazione fornita dall'amministratore, i millesimi di proprietà risultano essere per l'appartamento al Subalterno 744 (ex 711) di 60,610 e per l'autorimessa al Subalterno 733 di 5,040. Si fa presente che non è stato fatto il dovuto adeguamento della tabella millesimale a seguito di fusione e frazionamento delle unità ai Subalterni 710 e 711, che ha comportato una variazione delle superfici dei due appartamenti.

Le spese relative ai millesimi di proprietà per la gestione ordinaria per l'ultimo preventivo approvato 2023 per le unità al Lotto 2 sono di € 1.203,38 per il Subalterno 744 e € 179,55 per il Subalterno 733 per un totale di € 1.382,93.

A consuntivo della gestione ordinaria 2021 la ripartizione per il Lotto 2 ammonta a € 1.070,34 a cui va detratta quota parte della rata (unica versata per tutto il compendio) di € 975,00 e quindi per un dovuto e non pagato di € 95,34; a consuntivo della gestione ordinaria 2022 la ripartizione per il Lotto 2 ammonta a € 1.216,76, dovuto e non pagato; pertanto le spese scadute non pagate ad oggi imputabili ammontano a € 1.312,10.

L'amministratore informa che non vi sono spese straordinarie già deliberate o previste, alla data della perizia.

Si allega il regolamento di Condominio.

LOTTO 2-CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio per le unità al Lotto 2. Non si riscontrano difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e rispetto alle pratiche edilizie protocollate.

CONFORME

LOTTO 2-CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio identificano e rappresentano le unità immobiliari di cui al lotto 2, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

Le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo.

CONFORME

LOTTO 2-STIMA PER MCA

Tabella dati			
<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>		<i>subject</i>
	<i>Comparabile C</i>	<i>Comparabile D</i>	<i>S</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	150.000,00	125.000,00	
dati DAT (mesi)	9	13	0
superficie SUP (mq)	51,17	47,91	71,51
Balconi BAL (mq)	9,50	0,00	0,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	61,63	54,59
Autorimessa BOX (mq)	15,07	17,01	19,10
Cantina CAN (mq)	7,40	0,00	0,00
livello del piano LIV (n)	1	1	1
Stato manut est. STMe (n)	4	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	3	4

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ\(\annuale)	0,000
Coefficiente mercantile balcone - p(BAL)/p(SUP)	0,250
Coefficiente mercantile terrazzo - p(TER)/p(SUP)	0,300
Coefficiente mercantile autorimessa – p(BOX)/p(SUP)	0,500
Coefficiente mercantile cantina - p(CAN)/p(SUP)	0,300
Saggio di variazione del livello di piano - p(LIV)/PRZ	-0,010
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	2.500,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	25.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	63,30
SUP commerciale comparabile B	74,90
SUP commerciale subject S	97,44

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	2.369,67
Prezzo medio comparabile B	1.668,80
Prezzo marginale	1.668,80

ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.668,80	1.668,80
p(BAL) (euro/mq)	417,20	417,20
p(TER) (euro/mq)	500,64	500,64
p(BOX) (euro/mq)	834,40	834,40
p(CAN) (euro/mq)	500,64	500,64
p(LIV) (euro)	-1.500,00	-1.250,00
p(STMe) (euro)	2.500,00	2.500,00
p(STMi) (euro)	25.000,00	25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>
PRZ (euro)	150.000,00	125.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	33.943,45	39.383,74
BAL (euro)	-3.963,41	0,00
TER (euro)	27.329,98	-3.524,51
BOX (euro)	3.362,64	1.743,90
CAN (euro)	-3.704,74	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	-2.500,00	0,00
STMi (euro)	0,00	25.000,00
PREZZI CORRETTI	204.467,92	187.603,13

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 204.467,92	€ 187.603,13
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 196.035,53	
€/MQ	€ 2.011,92	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	8,99 %	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2022 Semestre 2 per la zona semicentrale, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 1.300 a 1.750; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 2.011,92, al di sopra delle quotazioni OMI riferite alla zona: la sottoscritta ritiene congrua la valutazione, considerato l'andamento del mercato immobiliare e le caratteristiche del bene.

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

LOTTO 2-ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 29.405,33
Spese condominiali insolute nel biennio precedente	€ 1.312,10

LOTTO 2-PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 196.035,53 - € 29.405,33 - € 1.312,10 = € 165.318,10

che si arrotonda in

€ 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 05/07/2023

L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Individuazione lotti
3. Documentazione fotografica
4. Atto di provenienza
5. Visure catastali
6. Planimetrie catastali
7. Estratto di mappa catastale
8. Elaborato planimetrico
9. Ispezioni ipotecarie
10. Verifica locazioni presso l'Agencia delle Entrate
11. Estratto pratiche edilizie
12. Richiesta agibilità
13. Certificazioni impianti
14. Riferimenti comparabili
15. Riferimento quotazioni OMI
16. Estratti spese condominiali
17. Regolamento di condominio
18. Verbali sopralluogo