TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

XXXXXXXXX

n. Gen. Rep. **146 / 2024**

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

DI UN APPARTAMENTO E UN'AUTORIMESSA

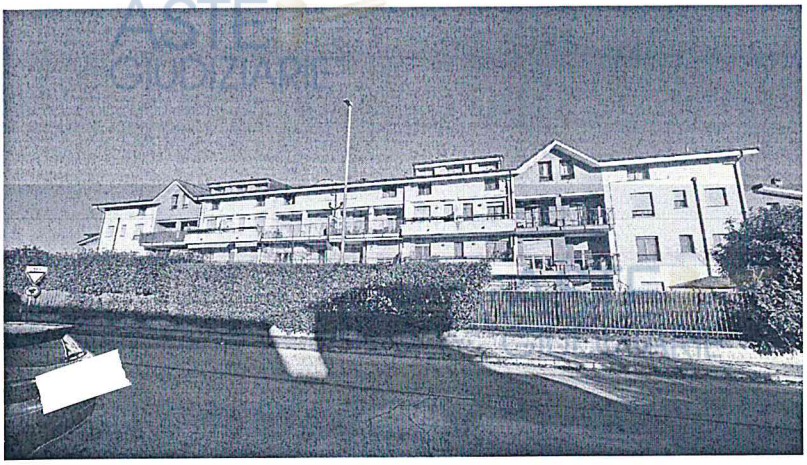
IN ABBIATEGRASSO (MI) VIA VERCESI 19

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120
Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Pavia e Albo Nazionale CTU
C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188
con studio a Pavia –Via Scopoli 12
Telefono 0382 – 311055
e-mail: geom.barili@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto UNICO
Appartamento e Autorimessa
in Abbiategrasso (MI) Via Vercesi 19

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA



PROSPETTO LATERALE DEL CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA DI CUI FANNO PARTE LE U.I. OGGETTO DI STIMA

Appartamento a piano terzo con cantina a piano interrato, in Abbiategrasso (MI) Via Galileo Vercesi 19, intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

Trattasi di
Un appartamento a piano terzo, con accesso pedonale dal civico 19 di Via Vercesi, attraverso cortile e scala condominiale, con cantina a piano interrato.
L'appartamento è composto da corridoio di ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno e un balcone, oltre a una cantina a piano interrato.
L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 80,42.**

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5-10% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:
Intestato a
XXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

APPARTAMENTO						
COMUNE DI ABBIATEGRASSO – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
2	925 sub 26	Via Vercesi 19 – Scala A1 – Int 9 Piano 3 - S1	A/3	5	Vani 4,5 Mq 83-79	€ 371,85

Coerenze dell'appartamento
a Nord parti comuni condominiali (corridoio) e appartamento sub 25 di altra proprietà, a Est beni comuni condominiali e appartamento sub 25 di altra proprietà, a Sud mapp 936 e 937 di altra proprietà e a Ovest parti comuni condominiali (corridoio) e appartamento sub 27 di altra proprietà.
Coerenze della cantina
a Nord cantina sub 65 di altra proprietà e parti comuni condominiali (vano scala), a Est parti comuni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condominiali (corridoio e vano scala), a Sud parte comune condominiale (corridoio) e a Ovest cantina sub 11 di altra proprietà.

Finiture dell'appartamento
L'appartamento presenta :
pavimenti in ceramica in tutti i locali,
un bagno è completo di vasca, bidet, vaso igienico, lavabo, attacco lavatrice,
le finestre sono in legno con vetri termocamera, antoni interni in legno e zanzariere,
le porte interne sono cieche in legno,
il portoncino d'ingresso è blindato,
il balcone, a pozzo, presenta parapetto parte in muratura e pavimento in gres,
l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in alluminio

Finiture della cantina
La cantina presenta :
pavimento in battuto di cemento,

---- oooo ----

Autorimessa a piano interrato, in Abbiategrasso (MI) Via Vercesi 19, intestata a
Intestato a
XXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

Trattasi di
Un'autorimessa a piano interrato, con accesso carraio dalla rampa di accesso e corsello dei box comune.
L'autorimessa è composta da un unico locale con porta basculante in ferro.
L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 20,48.**

Identificazione Catastale:
Intestata
XXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

AUTORIMESSA						
COMUNE DI ABBIATEGRASSO – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
2	925 sub 120	Via Vercesi 19 – Piano S1	C/6	4	Mq 22	€ 71,58

Coerenze dell'autorimessa
a Nord terrapieno, a Est corsello comune delle autorimesse, a Sud autorimessa di altra proprietà e a Ovest terrapieno.

Finiture
L'autorimessa presenta porta carraia di accesso basculante in ferro, pavimento in battuto di cemento.

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio denominato Residenza Sole e Luna.

2) STATO DI POSSESSO
Alla data del sopralluogo, il 20.12.2024, l'appartamento con cantina e l'autorimessa risultavano liberi; era stato effettuato accesso forzato da parte del Custode IVG Vigevano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico di XXXXXXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di con sede in Pubblico Ufficiale Notaio Domenico De Stefano di Milano repertorio 51662/10991 del 13.02.2006; *iscrizione* presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 20.06.2006 ai nn. 4618/858 – concessione a garanzia di mutuo importo capitale iniziale € – Interesse annuo - durata anni contro – sul terreno oggetto di successiva edificazione – ANNOTAMENTO a seguito di frazionamento in quota – trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 02.01.2009 ai nn. 57/10

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di con sede in - Pubblico Ufficiale Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Pavia rep. 1576 del 23.04.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 12.04.2024 ai nn. 6449/4653 - contro XXXXXXXXX

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : nessuna

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario
XXXXXXXXXXXXXXXXX

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono state acquistate dall'esecutato, da con scrittura privata autenticata e depositata in atti dal Notaio Sergio Calesella di Corsico del 12.02.2019 rep. 34802/13595, registrato a Milano DP 1 il 18.02.2019 al n. 7287 serie 1T - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pavia il 18.02.2019 n. 2561/1654, **proprietario per la quota di 1/1 dal 12.02.2019 ad oggi.**

Precedenti proprietari
Alcuni terreni e quote di altri terreni sui quali è stato edificato il Complesso Condominiale sono stati acquisiti dalla – atto Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pavia il 30.07.2004 n. 15604/8921.

Alcuni terreni e quote di altri terreni sui quali è stato edificato il Complesso Condominiale sono stati acquisiti dalla – atto Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pavia il 30.07.2004 n. 15605/8922.

Alcuni terreni e quote di altri terreni sui quali è stato edificato il Complesso Condominiale sono stati acquisiti da trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pavia il 21.04.2004 n. 6840/4124.

Alcuni terreni e quote di altri terreni sui quali è stato edificato il Complesso Condominiale sono stati acquisiti da – atto Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pavia il 13.02.2004 n. 2634/1554

Precedentemente i terreni erano di proprietà di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Condominio Residenza Sole e Luna, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, si trova nella zona periferica del comune di Abbiategrasso (abitanti circa 33.000).
Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali.
La zona presenta traffico locale con buona possibilità di parcheggio.
La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: periferica del comune di Abbiategrasso

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Abbiategrasso è un comune compreso nella città metropolitana di Milano e si trova a circa km 30 sud-ovest da Milano.

Servizi offerti dalla zona: scuole, negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, bar, luoghi di culto, trattorie, ristoranti.

6) PRATICHE EDILIZIE

Il complesso condominiale è stato edificato nel rispetto delle pratiche edilizie elencate di seguito :
Permesso di Costruire rilasciato il 25.02.2005 pratica n. 416/2004 – protocollo n. 45058/2004-9045
Denuncia di Inizio Attività per la Centrale Termica presentata il 11.04.2006 pratica n. 118/2006
Denuncia di Inizio Attività per la ridistribuzione spazi interni presentata il 22.12.2006 pratica n. 468/2006
Denuncia di Inizio Attività per recupero abitativo dei sottotetti presentata il 25.01.2007 pratica n. 15/2007
Denuncia di Inizio Attività per piccole varianti interne presentata il 18.10.2007 pratica n. 388/2007

Durante il sopralluogo è stato rilevato il posizionamento di pareti in cartongesso nel locale soggiorno, che è necessario rimuovere, in quanto delimitano un locale privo della minima superficie utile di utilizzo e di areazione.

7) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il complesso condominiale, di cui fanno parte le u.i. oggetto di pignoramento, è denominato CONDOMINIO RESIDENZA SOLE E LUNA amministrato dallo Studio CASAL del rag. Emanuele Granziero con sede in Abbiategrasso Viale Serafino dell'uomo 40/A, 20081 –
Tel. + 39 02 94 699 317 - e-mail: info@studiocasal.com
All'appartamento competono millesimi 16,84 e all'autorimessa competono millesimi 2,54.
L'Amministratore ha comunicato che le spese preventive ordinarie (esercizio 01.07.24-30.06.25) ammontano a € 3.460,62 per l'appartamento e a € 208,59 per l'autorimessa, inoltre, alla data della presente relazione, risulta un passivo degli esercizi condominiali precedenti di € 11.520,80 per l'appartamento e € 607,85 per l'autorimessa.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; è provvisto di cortile condominiale.

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

	Sup. Lorda	*Coeff.*	*Sup. Comm.*	*Esposizione*	*Condizioni*
LOTTO 001					
APPARTAMENTO					
1) Locali residenziali P3	73,36	1	73,36	Sud	Mediocri
2) Balcone	11,59	0,50	5,59	Sud	Mediocri
3) Cantina PS1	4720	0,30	2,40	Sud	Mediocri
Superficie commerciale			**80,42**		
AUTORIMESSA					
1) Locale PS1	20,48	1	20,48	Nord-Est	Mediocri
Superficie commerciale			**20,48**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Criterio di stima
Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Abbiategrasso, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 1.600,00 per l'appartamento e €/mq 1.000,00 per l'autorimessa,** tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni
Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Abbiategrasso, rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2024.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Appartamento P 3°-S1	**mq 80,42**	€ 128.672,00	**€ 128.672,00**
Autorimessa P S1	**mq 20,48**	€ 20.480,00	**€ 20.480,00**
Totale		€ 149.152,00	**€ 149.152,00**

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

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	**€ 22.372,80**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

9) PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO UNICO **€ 126.779,20**

Euro centoventiseimila settecentosettantanove / 20

Pavia, 10 Gennaio 2025

Il PERITO ESTIMATORE
geom. M.Francesca Barili

Allegati in copia:
- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Copia atto di acquisto Notaio Calesella del 19.02.2019
- Documentazione condominiale
- Quotazioni immobiliari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009