



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -



Esecuzione Forzata



promossa da



AMCO – Asset Management Company s.p.a.

contro



XXXXXX

denominata

XXXXXXXXXX



n. Gen. Rep. 313 / 2024



Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano



RAPPORTO DI STIMA



DI UN APPARTAMENTO



IN ABBiateGRASSO (MI) VIA NOVARA 30



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



Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI



Lotto UNICO
Appartamento
in Abbiategrasso (MI) Via Novara 30

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA



**PROSPETTO PRINCIPALE DEL CONDOMINIO LE TERRAZZE
DI CUI FA PARTE L' U.I. OGGETTO DI STIMA**

Appartamento a piano quinto con cantina a piano interrato, in Abbiategrasso (MI)
Via Novara 30, intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1 / 1

Trattasi di

Un appartamento a piano quinto, con accesso pedonale dal civico 30 di Via Novara, attraverso ingresso e scala condominiale, con cantina a piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina con annesso un balcone, un bagno, soggiorno-pranzo e una camera, oltre a una cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 74,59**.

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 mezzzeria 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.

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

Identificazione Catastale:

Intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1 / 1

APPARTAMENTO						
COMUNE DI ABBIATEGRASSO – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
9	180 sub 21	Via Novara 30– Scala A1 – Int 9 Piano 5 - S1	A/3	4	Vani 4,0 Mq 73-72	€ 278,89

Coerenze dell'appartamento

a Nord appartamento di altra proprietà, a Est parti comuni condominiali (corridoio) e appartamento di altra proprietà, a Sud appartamento di altra proprietà e a Ovest parti comuni condominiali (cortile).

Coerenze della cantina

a Nord u.i. di altra proprietà, a Est parti comuni condominiali (corridoio), a Sud u.i. di altra proprietà e a Ovest parti comuni condominiali.

Finiture dell'appartamento

L'appartamento presenta :

pavimento della cucina in graniglia;
il bagno con finestra è completo di vasca, bidet, vaso igienico, lavabo, lavatrice,
i serramenti sono in legno con vetri semplici, tapparelle di plastica,
le porte interne sono in legno con vetro,
il portoncino d'ingresso è di legno non blindato,
il balcone presenta parapetto in ferro e pavimento in gres,
l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in alluminio,
presenza di un boiler per l'acqua calda.

Finiture della cantina

La cantina presenta : non è stato possibile accedere alla cantina

L'unità immobiliari fa parte del Condominio denominato Le Terrazze

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 06.12.2024, alla presenza dell'incaricato di IVG Vigevano e dell'incaricato della proprietaria, l'appartamento con cantina risultava occupato [REDACTED] forza del contratto di locazione stipulato il 01.12.2023, con scadenza 01.12.2024 senza possibilità di rinnovo o proroga, registrato all'Agenzia delle Entrate il 06.12.2023 n. 005545 – serie 3T. Il Custode (IVG Vigevano) ha chiesto al Giudice di emettere ordine di liberazione dell'immobile, essendo l'occupazione senza titolo opponibile.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico di AVRAMESCU EVA

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena (SI) - Pubblico Ufficiale Notaio Scaglioni Gianni di Abbiategrosso repertorio 38060/8558 del 27/07/2009; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 29/07/2009 ai nn. 16744 /3187 – concessione a garanzia di mutuo importo capitale iniziale € 132.800,00 – Totale € 265.00,00 - durata 30 anni contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a. con sede a Napoli - Pubblico Ufficiale Giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia rep. 5215 del 25/07/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 04/09/2024 ai nn. 16109/11458 – contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1 / 1

Attuale proprietario

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dall'esecutato, da [redacted]
con atto di compravendita Notaio Gianni Scaglioni del 27/07/2009 rep. 38059/8557, registrato ad
Abbiategrosso (MI) il 28.07.2009 al n. 2353 serie 1T - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -
Territorio di Pavia il 29/07/2009 n. 16742/10381.

Precedenti proprietari

Alla sig.ra [redacted] la proprietà era pervenuta

- per 1/2 per successione di

[redacted] dei RR.II di Pavia in data 06/03/2009 ai nn. 4457/2746 (coniuge [redacted]
[redacted] rinunciato all'eredità con verbale del Cancelliere del Tribunale di [redacted]
[redacted] di Abbiategrosso del 21.09.2004, registrato all'Agenzia delle Entrate di Abbiategrosso il
24/09/2004 n. 100026),

[redacted] in virtù di atto di donazione del 14/04/2006 n. 171498/20076 a rogito Notaio
[redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 10.05.2006 ai nn.

[redacted] proprietà era pervenuta per atto di compravendita Notaio Giuseppe
Castoldi del 27/10/1966 rep. [redacted]

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Condominio Le Terrazze, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, si trova nella zona semi-
centro del comune di Abbiategrosso (abitanti circa 33.000).

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali.

La zona presenta traffico locale con scarsa 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: semi-centrale del comune di Abbiategrosso

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

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Abbiategrosso 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 condominio Le Terrazze di cui fa parte l'u.i. pignorata è stato edificato prima del 01.09.1967 , in
conformità di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Abbiategrosso in data 12/03/1964.

Durante il sopralluogo, nell'appartamento e nella, NON sono state rilevate opere difformi rispetto alle
planimetrie catastali.

7) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il complesso condominiale, di cui fa parte l'u.i. oggetto di pignoramento, è denominato CONDOMINIO LE TERRAZZE amministrato dallo Studio dallo Studio Magellano s.a.s. [REDACTED]
[REDACTED] di Abbiategrasso (PV), Via Privata Cocini 2 C/D.

Tel. + 02 3654 3403 - mail ramfame@alice.it.

Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore

"1. l'importo annuo medio è pari ad €1.500,00 ca (dipende molto dal consumo gas metano quota variabile secondo il reale consumo);"

2. L'importo delle spese straordinarie deliberate eseguite e dovute è il seguente:

Gestione Straordinaria 110% quota a carico dei sigg. Condomini €400.000,00 di cui €6.576,72 a carico Ion E. (biennio 2023/2024 non versato)

Gestione Straordinaria Impianto Videocitofonico €209,00 (quota impianto comune) + €99,00 (quota cornetta DA INSTALLARE) (anno 2023)

Gestione Straordinaria Sostituzione Contabilizzatori valvole riscaldamento €237,48 (anno 2024 non versato)

Gestione Straordinaria Scala di ingresso stabile di via Novara, 30: €368,84 (anno 2024 non versata)

Importi Ordinari dovuti:

Gestione Ordinaria 2021 €3.488,16 (da consuntivo precedente amministrazione)

Gestione Ordinaria 2022 €1.229,68 (da precedente amministrazione)

Gestione Ordinaria 2023 €1.718,32 (da precedente amministrazione)

Gestione Ordinaria 2024 €1.638,91

Per un totale tale Spese Ordinarie dovute al 31.12.2024 di €8.075,05

Per un totale dovuto Spese Ordinarie Straordinarie al 31.12.2024 di €15.566,11"

Vi sono state, legate alla pratica 110% n. 11 procedimenti legali (uno contro la precedente amministrazione e do D.I. Vs Condomini morosi) ad oggi tutte le cause si sono chiuse, al momento è in essere un procedimento penale e D.I. nei confronti dell'Avv. Catania precedente Amministratore del Condominio per mancata consegna della documentazione condominiale (non ha eseguito il passaggio di consegne dei documenti) Rimane una transazione tra SICA (società esecutrice 110% e il Condominio in via di conclusione)"

L'Amministratore ha comunicato di essere in possesso di Regolamento Condominiale cartaceo, ma non della planimetria generale dello stabile.

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

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
LOTTO 001					
APPARTAMENTO					
1) Locali residenziali P5	71,79	1	71,79	Ovest	Mediocri
2) Balcone	3,60	0,50	1,80	Ovest	Mediocri
3) Cantina PS1	40,00	0,35	14,00	Est	Mediocri
Superficie commerciale			74,59		

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 1.350,00 per l'appartamento**, 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 5°-S1	mq 74,59	€ 100.696,50	€ 100.696,50
Totale		€ 100.696,50	€ 100.696,50

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	€ 15.104,47
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

€ 85.592,02

Euro ottantacinquemila cinquecentonovantadue / 02



Pavia, 10 Gennaio 2025



II PERITO ESTIMATORE
geom. M.Francesca Barili



Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Contratto di locazione scaduto e istanza IVG Vigevano
- Copia atto di acquisto Notaio Scaglioni del 27.07.2009
- APE condominiale
- Quotazioni immobiliari



Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

