

  
**TRIBUNALE DI PAVIA**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

  
**Esecuzione Forzata**

**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

N. Gen. Rep. **349/2023**

  
Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA  
Custode Giudiziaro: IVG

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco**

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17  
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596  
e-mail: line\_project@hotmail.it



---



Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA  
Custode: IVG  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1

**Bene immobile sito in Villanterio (PV)  
Via San Giorgio n. 171  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. **Piena per la quota di 1/2**, esecutato e **Piena per la quota di 1/2**, esecutata **di un appartamento**, sito in Via San Giorgio n. 171, catastalmente n. 177, Villanterio (PV).

L'immobile fa parte di uno stabile di cinque piani fuori terra oltre il sottotetto, è posto al piano primo composto da tre locali, oltre disimpegno e servizi con annesso vano di solaio al piano sottotetto e un box ad uso autorimessa privata, posto al piano terra in corpo staccato.

L'appartamento in generale si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **107** circa, compreso del vano solaio e autorimessa di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione appartamento/autorimessa:**

**Descrizione appartamento:**

Comune di **Villanterio (PV)** l'immobile riportato nel catasto di **Pavia**: Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via San Giorgio n. 177, di vani 4,5 riportato nel NCEU **Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 1206, Subalterno 3**, rendita € 169,66. (Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie).

Variazione del 15.07.2014 in atti dal 15.07.2014 (n. 054141/2014).

L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1206, sub 3, risulta variato in A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di 169,66 Euro in base alla nota di variazione modifica identificativo del 14.08.2007 pratica n. pv0336254 in atti dal 14.08.2007 variazione per modifica identificativo (n. 27879.1/2007) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 793.

L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1206, sub 3, risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

**Descrizione autorimessa:**

Comune di **Villanterio (PV)** l'immobile riportato nel catasto di **Pavia**:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse di categoria C/6 alla Via San Giorgio n. 177 di mq 13, riportato nel NCEU **Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 1208, Subalterno 3**, rendita € 26,18. (Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie).

L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1208, sub 3, risulta variato in Via San Giorgio n. 177, C/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 26,18 Euro in base alla nota di - costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 794, sub 3, per

allineamento mappe. L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1208, sub 3, risulta variato C/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 26,18 Euro in base alla nota di variazione modifica identificativo del 14.08.2007 pratica n. pv0336382 in atti dal 14.08.2007 variazione per modifica identificativo (n. 27905.1/2007) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 794. L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1208, sub 3, risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 3, deriva dall'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 793, Sub. 3, in base alla nota di variazione modifica identificativo del 14.08.2007 pratica n. pv0336254 in atti dal 14.08.2007 variazione per modifica identificativo (n. 27879.1/2007) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 793.

L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 1208, Sub. 3, deriva dall'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 794, Sub. 3, in base alla nota di variazione modifica identificativo del 14.08.2007 pratica n. pv0336382 in atti dal 14.08.2007 variazione per modifica identificativo (n. 27905.1/2007) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 794.

**Coerenze in contorno all'appartamento da nord in senso orario:**

corte comune; corte di proprietà di terzi; ancora corte di proprietà di terzi e mappale 793/4; ancora mappale 793/4 e vano scala comune.

**Coerenze in contorno dell'autorimessa, da nord in senso orario:**

mappale 794/4; corte comune; mappale 794/2 e proprietà di terzi.

Compete agli enti in oggetto la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile in condominio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale, a traffico basso con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** Villanterio è un comune italiano della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese orientale, esteso sulle due rive del Lambro meridionale, ai confini con la provincia di Lodi. Asilo nido (buono), supermercati Carrefour, Esselunga, (buoni), cinema a Milano/Pavia (buono), farmacia (buona), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (Pavia e Milano) (buone) negozi al dettaglio (buono), Ospedali a Milano/Pavia (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).

**Linee ferroviarie**

- Ferrovia Alessandria-Piacenza, stazioni ferroviarie di Voghera, Casteggio, Santa Giuletta, Broni, Stradella e Arena Po.
- Ferrovia Milano-Genova, stazioni ferroviarie di Certosa di

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

3

Pavia, Pavia, San Martino Siccomario-Cava Manara, Bressana Bottarone, Pizzale-Lungavilla e Voghera.

- Ferrovia Pavia-Stradella, stazioni ferroviarie di Pavia, San Martino Siccomario-Cava Manara, Bressana Bottarone, Bressana Argine, Pinarolo Po, Barbianello, Broni, Stradella.
- Ferrovia Pavia-Cremona, stazioni ferroviarie di Pavia, Pavia Porta Garibaldi, Motta San Damiano, Albuzzano, Belgioioso, Corteolona, Santa Cristina e Bissone, Miradolo Terme, Chignolo Po, Lambrinia.
- Ferrovia Vercelli-Pavia, stazioni ferroviarie di Palestro, Robbio, Nicorvo, Mortara, Gambolò-Remondò, Tromello, Garlasco, Gropello Cairoli, Villanova d'Ardenghi, Cava-Carbonara, Pavia.
- Ferrovia Pavia-Alessandria, stazioni ferroviarie di Pavia, Cava-Carbonara, Sairano, Sairano-Zinasco, Zinasco Nuovo, Pieve Albignola, Sannazzaro, Ferrera Lomellina, Lomello, Mede, Torreberetti.
- Ferrovia Milano-Mortara, stazioni ferroviarie di Vigevano, Parona Lomellina, Mortara.
- Ferrovia Novara-Alessandria, stazioni ferroviarie di Torreberetti, Sartirana, Valle Lomellina, Olevano, Mortara, Albonese.
- Ferrovia Castagnole-Asti-Mortara, stazioni ferroviarie di Mortara, Cozzo, Candia Lomellina. Il traffico ferroviario sull'intera linea risulta sospeso dal 2012.

#### **Autostrade**

- Autostrada A7 Milano-Genova coi caselli di Bereguardo-Pavia Nord, Gropello Cairoli-Pavia Sud e Casei Gerola.
- Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia coi caselli di Voghera, Casteggio-Casatisma, Broni-Stradella.

#### **Aeroporti**

- Aeroporto turistico di Voghera-Rivanazzano nel territorio comunale di Rivanazzano Terme.

#### **Trasporti pubblici su strada**

La provincia di Pavia è favorita principalmente dagli autobus di Autoguidovie a partire dal 1° aprile 2018, che la divide in diverse aree principali:

- Comune ed Area Urbana di Pavia
- Comune di Voghera
- Area Pavese.
- Area Oltrepò.
- Area Lomellina.

Il fulcro principale di tutti gli autobus urbani sono la stazione di Pavia e l'autostazione affiancata ad essa. Collegano i quartieri dei comuni di Pavia, Voghera, Stradella e Sannazzaro con corse cadenzate ogni 10 minuti circa nei giorni feriali, 10-15 nel sabato e 30-40 minuti nei giorni festivi (non tutte le linee sono attive nei giorni festivi).

Le linee extraurbane partono principalmente da Pavia (Area Pavese), Voghera

(Area Oltrepò), Vigevano e Mede (Area Lomellina) raggiungendo la città metropolitana di Milano e la regione Piemonte.

Le linee extraurbane collegano i comuni più distanti della provincia pavese:

- Area Pavese: Pavia (Autostazione), Milano (Romolo FS/M2 e Famagosta M2), Albuzzano, Vidigulfo, Siziano, Rosate, Bereguardo, Motta Visconti, Lacchiarella, Villanterio, Inverno e Monteleone, Corteolona e Genzone, Pieve Porto Morone, Pieve Emanuele, Torrevecchia Pia, Bascapè, Binasco, Stradella, Zibido San Giacomo, Locate Triulzi, Opera, Landriano, Chignolo Po.
- Area Oltrepò: Pavia, Casteggio, Stradella, Rea, Voghera, Milano (Famagosta M2), Broni, Santa Maria della Versa, Bressana, Zavattarello, Romagnese, Varzi, Borgo Priolo Schizzola, Ruino Carmine, Godiasco, Corana, Fabbrica Curone.
- Area Lomellina: Vigevano, Treccate Novara, Mortara, Milano (Famagosta M2), Garlasco, Gravellona, Gropello Cairoli, Dorno, Sannazzaro, Pieve Cairo, Mede, Voghera, Valle Lomellina, Sommo, Zinasco.

**Collegamenti pubblici (Km):** 250 m.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Occupato dagli esecutati.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2.** Convenzioni matrimoniali: Nessuna
- 4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4.** Altre limitazioni d'uso: Nessuno

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Ipoteca volontaria:**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Maccagno Giovanni del 20 novembre 2008 repertorio n. 342/261 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 11 dicembre 2008 al numero generale 26957 e al numero particolare 5407 a favore di Banca Di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo C.F. 02348370160, per capitale di € 122.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 219.600,00, durata 30 anni.

riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 8 Particella 1206 Subalterno 3  
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 8 Particella 1208 Subalterno 3  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### **4.2.2. Pignoramento:**

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep. Presso Corte D'appello Di Milano del 31 ottobre 2023 repertorio n. 28498 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 3 novembre 2023 al numero generale 20231 e al numero particolare 13969 a favore di Amco Asset Management

Company S.p.a. con sede in Napoli.  
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 8 Particella 1206 Subalterno 3  
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 8 Particella 1208 Subalterno 3  
Riferito limitatamente a corpo unico.



**4.2.3 Altre trascrizioni:** nessuna.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dai progetti autorizzati in Comune, si evincono alcune difformità, non sanabili, è stato asportato il muro con annessa la porta che separa il locale cucina dal corridoio, bagno e camere, pertanto bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

**Costo presunto lavori da eseguire per ripristino in generale costo ipotizzato circa euro 2.000,00 oltre accessori di legge, previa comunque presentazione di una pratica edilizia (SCIA) in Comune di Villanterio da un tecnico abilitato, per ripristino opere abusive con relativa sanzione amministrativa. Costo presunto euro 2.000,00 oltre accessori di legge.**

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, si evincono difformità, come nel punto precedente.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2021/2022 € **2.480,89**

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023 € **1.447,89**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 000,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € **8.321,80**

Spesa straordinaria manutenzione facciata € 000,00

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 03/11/2023, si rilevano le seguenti provenienze:

•



Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

6



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1. L'immobile è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967.

Licenza Edilizia n. 3/64 del 19.12.1964 per costruzione del manufatto.

Licenza Edilizia del 03.07.1965 n. 2280 per costruzione di n. 8 box.

Nulla osta dei Vigili del Fuoco prot. n. 24432 del 10.12.1964.

In data 24.06.1966 prot. n. 2291 il Sindaco del Comune di Villanterio decreta abitabile la casa di nuova costruzione.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena per la quota di 1/2**, esecutato **e Piena per la quota di 1/2**, esecutata **di un appartamento**, sito in Via San Giorgio n. 171, catastalmente n. 177, Villanterio (PV).

L'immobile fa parte di uno stabile di cinque piani fuori terra oltre il sottotetto, è posto al piano primo composto da tre locali, oltre disimpegno e servizi con annesso vano di solaio al piano sottotetto e un box ad uso autorimessa privata posto al piano terra in corpo staccato.

L'appartamento in generale si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **107** circa, compreso del vano solaio e autorimessa di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione appartamento/autorimessa:**



Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA  
Custode: IVG  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

7

**Descrizione appartamento:**

Comune di **Villanterio (PV)** l'immobile riportato nel catasto di **Pavia:**  
Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via San Giorgio n. 177, di vani 4,5 riportato nel NCEU **Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 1206, Subalterno 3**, rendita € 169,66. (Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie).

Variazione del 15.07.2014 in atti dal 15.07.2014 (n. 054141/2014).

L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1206, sub 3, risulta variato in A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di 169,66 Euro in base alla nota di variazione modifica identificativo del 14.08.2007 pratica n. pv0336254 in atti dal 14.08.2007 variazione per modifica identificativo (n. 27879.1/2007) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 793.

L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1206, sub 3, risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

**Descrizione autorimessa:**

Comune di **Villanterio (PV)** l'immobile riportato nel catasto di **Pavia:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse di categoria C/6 alla Via San Giorgio n. 177 di mq 13, riportato nel NCEU **Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 1208, Subalterno 3**, rendita € 26,18. (Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie).

L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1208, sub 3, risulta variato in Via San Giorgio n. 177, C/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 26,18 Euro in base alla nota di - costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 794, sub 3, per allineamento mappe. L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1208, sub 3, risulta variato C/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 26,18 Euro in base alla nota di variazione modifica identificativo del 14.08.2007 pratica n. pv0336382 in atti dal 14.08.2007 variazione per modifica identificativo (n. 27905.1/2007) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 794. L'immobile sezione A, Foglio 8, particella 1208, sub 3, risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 3, deriva dall'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 793, Sub. 3, in base alla nota di variazione modifica identificativo del 14.08.2007 pratica n. pv0336254 in atti dal 14.08.2007 variazione per modifica identificativo (n. 27879.1/2007) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 793.

L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 1208, Sub. 3, deriva dall'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A, Foglio 8, Particella 794, Sub. 3, in base alla nota di variazione modifica identificativo del 14.08.2007 pratica n. pv0336382 in atti dal 14.08.2007 variazione per modifica identificativo (n. 27905.1/2007) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez A, fgl 8, pla 794.

**Coerenze in contorno all'appartamento da nord in senso orario:**

corte comune; corte di proprietà di terzi; ancora corte di proprietà di terzi e mappale 793/4; ancora mappale 793/4 e vano scala comune.

**Coerenze in contorno dell'autorimessa, da nord in senso orario:**

mappale 794/4; corte comune; mappale 794/2 e proprietà di terzi.

Compete agli enti in oggetto la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile in condominio.

**Esecuzione Forzata N. 349/2023**  
**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,90 m, mentre il vano solaio h. 2,10/0,00 e autorimessa ha un'altezza interna di 2,50 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Primo</b>					
Abitazione	81,00	1,00	81,00	Nord-Est	Discreta
Balcone	3,00	0,30	0,90	Nord	Normale
Solaio	9,00	0,25	2,25	Nord	Mediocre
<b>Piano Terra</b>					
Autorimessa	14,00	0,50	7,00	Ovest	Normale
<b>Totale</b>	<b>107,00</b>		<b>91,15</b>		
			<b>Arr. 91,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 91,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: di tipo misto e travetti precompressi.  
Condizione: buoni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con mattoni facciavista e fasce in cemento.  
Condizioni: buono.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde in cls e tavelle con rivestimento in coppi con lattoneria in metallo.  
Condizioni: buona.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno.  
Condizioni: buoni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro.  
Condizioni: discreti.  
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Esecuzione Forzata N. 349/2023**  
**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: discreti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in normale condizione; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su due lati in mediocri condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in normali condizioni in tutta la casa. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: discreto. Certificazioni: conosciute. Bagni completi di quattro apparecchi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: autonomo.  
alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio.  
Condizioni: normale.  
Certificazioni: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore (impianto) non presente.

Condizionamento tipologia: presente.  
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

#### Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 900	€ 1.500
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2023)	€ 960	€ 1.400

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 900</u>
-----------------------------	--------------



#### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e conservazione.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 900 e i 1.500 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **900 €/mq**.

#### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

11

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Villanterio (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2023.

8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/Solaio/Autorimessa	91,00	€ 81.900,00	€ 81.900,00
TOTALE			€ 81.900,00	€ 81.900,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 12.285,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- € 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Decurtazioni per lo stato di possesso:

Nessuno

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

Nessuno

Spese insolite biennio condominio:

- € 3.928,78

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 61.686,22

Milano, 07.03.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

12

**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di compravendita;
- 7 - Pratiche comune;
- 8 - 8.1 - Missive spese insolute condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA  
Custode: IVG  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

13