

TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. N. 39/2023 RGE

promossa da

DANTE SPV S.R.L.

(Studio Legale Gargani)

contro

XXX S.R.L.

G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

LOTTO 4/31 - p.lla 549 subb. 62 e 24 - BATTUDA

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati: INTERO;
- regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto:
 - TRATTASI DI SOCIETÀ;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 06/12/2007 ai n.ri 28910/7188 a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA; (beni pignorati siti in Battuda);
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca legale) del 10/09/2013 ai n.ri 12619/1914 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.; (su tutti i beni pignorati);
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca legale) del 18/12/2015 ai n.ri 18203/3147 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.; (su tutti i beni pignorati);
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca legale) del 23/12/2021 ai n.ri 25309/4900 a favore di AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE; (su tutti i beni pignorati);
 - TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 10/02/2023 ai n.ri 2299/1567 a favore di DANTE SPV S.R.L.;
- stato di possesso dei beni:
 - OCCUPATI DA TERZI CON CONTRATTO OPPONIBILE;
- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 65.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 9.750,00
- 20% riduzione stato occupativo	€ 13.000,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 2.500,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 39.750,00
- criticità varie: NESSUNA.

Beni in BATTUDA (PV), p.zza Monsignor Domenico Senna n. 5**➤ LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita per la quota intera, delle seguenti unità immobiliari facenti parte di complesso residenziale:

- **appartamento uso civile abitazione posto a piano primo della scala “B”, composto da due locali oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone, con annesso vano cantina al piano terra;**
- **box auto posto a piano terra del medesimo complesso immobiliare, con accesso carraio da via M. D’Antona.**

Competono a dette unità immobiliari, le quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali in misura di 22,06 millesimi per l’appartamento con cantina e 2,678 millesimi per l’autorimessa.

Le descritte unità fanno parte di complesso condominiale denominato “Borgo le Valli” realizzato tra il 2007 e il 2008, composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro a piano terra, uno prospiciente la piazza e uno interno (a forma di U) di totali tre piani fuori terra con corte interna. Le unità immobiliari costituenti l’intero complesso sono accessibili tramite tre vani scala A, B e C dotati di ascensore; l’appartamento in oggetto, posto a piano primo della scala “B”, risulta così distribuito: soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, camera con cabina armadio, bagno e balcone; annesso locale cantina a piano terra. Completa il presente lotto, vano autorimessa con accesso da area di manovra comune. L’abitazione, con buona fruibilità, risulta in condizioni di manutenzione e finiture ordinarie.

Il tutto sito nel Comune di Battuda (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Sez. A Fg. 3; P.lla **549 sub. 62**; Cat. A/3; Cl. 3; 4 vani; sup. catastale tot. 69 m²; R.C. Euro 175,60; via Massimo D’Antona snc, piano: T-1;

- Sez. A Fg. 3; P.lla **549 sub. 24**; Cat. C/6; Cl. 2; 16 m²; sup. catastale tot. 18 m²; RC Euro 32,23; via Massimo D'Antona snc, piano: T.

Intestazione catastale

- XXXX S.R.L. codice fiscale xxxxxxxxxxxx - proprietà per 1000/1000.

Coerenze delle u.i. da nord in senso orario (da elaborato planimetrico):

- dell'appartamento: appartamento al sub. 61, corridoio comune, appartamento al sub. 63, vuoto su enti comuni (sub. 1);

- della cantina: box al sub. 24, cantina al sub. 61, corridoio comune, box al sub. 25, spazio di manovra comune;

- del box: box al sub. 23, corridoio comune, cantine ai subb. 46-60-45-61-62, spazio di manovra comune.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 18/03/2024 congiuntamente al custode nominato, le unità oggetto di stima risultavano OCCUPATE da terzi in virtù di Contratto di Locazione uso abitativo stipulato in data 02/01/2020, registrato telematicamente il 10/01/2020 al n. 000170 serie 3T; dati del contratto: durata dal 02/01/2020 al 01/01/2024 con tacito rinnovo per ugual periodo di anni quattro; canone di locazione annuo Euro 5.160,00. Detto contratto risulta OPPONIBILE alla procedura (registrazione ante pignoramento) per cui verrà applicata una percentuale di decurtazione dal valore di stima.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 19/02/2024 con i Repertori aggiornati in pari data.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il **06/12/2007** ai n.ri **28910/7188**, a garanzia di apertura di credito a ministero Notaio Quaggia Luciano in data 15/11/2007 repertorio 216568, in favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA contro la società XXX S.R.L. con sede in Corsico – codice fiscale xxxxxxxxxxx (per i diritti pari a 1/1 di proprietà sul terreno identificato con la Particella 450 sul quale risultano essere state edificate, tra altre, le unità immobiliari in Battuda oggetto della presente relazione di stima.

- **Ipoteca legale** iscritta a Pavia il **10/09/2013** ai n.ri **12619/1914**, derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973) emessa da Equitalia Nord Spa in data 20/08/2013 repertorio 4173, in favore di EQUITALIA NORD SPA contro la società XXX S.R.L. con sede in Corsico - codice fiscale xxxxxxxxxxx (per i diritti pari a 1/1 di proprietà su tutti i cespiti oggetto di pignoramento nella presente procedura).

- **Ipoteca legale** iscritta a Pavia il **18/12/2015** ai n.ri **18203/3147**, derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973) emessa da Equitalia Nord Spa in data 18/12/2015 repertorio 7603, in favore di EQUITALIA NORD SPA contro la società XXX S.R.L. con sede in Corsico - codice fiscale xxxxxxxxxxx (per i diritti pari a 1/1 di proprietà su tutti i cespiti oggetto di pignoramento nella presente procedura).

- **Ipoteca legale** iscritta a Pavia il **23/12/2021** ai n.ri **25309/4900**, derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973) emessa da Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 22/12/2021 repertorio 16726, in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro la

società XXX S.R.L. con sede in Corsico - codice fiscale xxxxxxxxxx (per i diritti pari a 1/1 di proprietà su tutti i cespiti oggetto di pignoramento nella presente procedura).

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data **10/02/2023** ai n.ri **2299/1567** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia Repertorio 65/2023 del 26/01/2023 a favore di DANTE SPV S.R.L. contro la società XXX S.R.L. con sede in Corsico - codice fiscale xxxxxxxxxx (per i diritti pari a 1/1 di proprietà, gravante, tra altri, sui beni in oggetto).

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: come da comunicazione dell'amministrazione condominiale in data 19/02/2024 si riporta di seguito la situazione delle spese condominiali alla data della perizia delle unità in oggetto:

appartamento, spese correnti anno 2024 pari a € 899,91; insoluti maturati € 536,53;

autorimessa, spese correnti anno 2024 pari a € 99,58; insoluti maturati € 57,53.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 19/02/2024 le unità immobiliari in oggetto risultano di piena proprietà per la quota intera della società debitrice eseguita per averle essa stessa edificate su terreni così pervenuti:

- quanto ai diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente al terreno identificato con l'originaria particella 134 del foglio 3 dal cui frazionamento sono state generate le particelle 450 (che ha generato l'ente urbano individuato con la Particella 549 ove risultano essere stati

edificati gli urbani descritti ai punti 1, 2, 3, 4, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27) e 454 (che ha generato l'ente urbano individuato con la Particella 512 ove risultano essere stati edificati gli urbani descritti ai punti 11, 12 e 13) in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Tonalini Paolo del 29/04/2004, repertorio 7451 registrato e trascritto a Pavia il 03/05/2004 ai n.ri 8080/4876 da potere dell'AZIENDA OSPEDALIERA DELLA PROVINCIA DI PAVIA, cui quanto alienato era pervenuto in virtù di atto amministrativo emesso dal Direttore Generale della Regione Lombardia con sede in Milano in data 01/10/2002 repertorio 17857, registrato e trascritto a Pavia il 27/01/2003 ai n.ri 1739/862 dall'AZIENDA SANITARIA LOCALE con sede in Pavia; Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): trattasi di società a responsabilità limitata.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici comunali, il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta ricompreso in "*Ambito residenziale consolidato di recente impianto*" disciplinato dal Capitolo 7 delle norme d'attuazione del PdR e in "*Piani attuativi in fase di esecuzione*" disciplinato da Parte VI: disposizioni finali e transitorie Capitolo 1 - Ambito oggetto di Piani Attuativi ancora efficaci.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali in data 10/11/2023, è stato accertato che il complesso residenziale con le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Convenzione di lottizzazione in data 02/08/2005 a rogito Notaio Luciano Quaggia repertorio 6121, registrata a Milano il 02/08/2005 a seguito di piano attuativo "Battuda 2004" approvato con delibera C.C. n. 2 del 17/03/2005;

- Permesso di Costruire n. 3/2007 rilasciato in data 21/09/2007 relativo a *“primo lotto di esecuzione del complesso residenziale denominato “Borgo Le Valli” per n. 37 alloggi e 4 unità commerciali ricadenti in parte nell’ambito del PL “Battuda 2004” e in parte nell’adiacente zona residenziale di completamento”*;
- D.I.A. n. 16/08 del 14/11/2008 prot. 3173 - Varianti in corso d’opera;
- Dichiarazione/Certificazione a firma del progettista e D.L. avente per oggetto PDC 3/2007 e D.I.A. 16/08 Var. che attesta che *“la costruzione in oggetto è conforme al progetto approvato...omissis..... e pertanto è agibile”*.

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità in oggetto è stato realizzato negli anni 2007-2008; dalle verifiche effettuate al sopralluogo con la documentazione reperita (progetti e planimetrie catastali), non si sono rilevate difformità di consistenza e distribuzione a eccezione di: minime differenze dimensioni locali, diversa dimensione box (larghezza) per traslazione parete divisoria verso box attiguo con conseguente presenza pilastro nel box in oggetto oltreché diversa posizione porta di accesso da corridoio comune. Per quanto evidenziato si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia oltreché catastale con un costo minimo presunto di Euro 2.500,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari, fatto salvo le difformità evidenziate al punto precedente. Si dovrà provvedere alla variazione della scheda con costi ricompresi al punto sopra.

7.3.3 Intestazione

Le attuali risultanze catastali identificano correttamente la società debitrice esecutata, proprietaria per la quota intera delle unità in oggetto.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

gli immobili in oggetto sono siti nel centro abitato, in prossimità della sede municipale e di un esercizio commerciale di vicinato (bar). La zona come il resto del comune, è priva dei principali servizi pubblico/privati che si trovano nei comuni limitrofi di Marcignago e Vellezzo Bellini. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici isolati di remota edificazione con corti e giardini; le zone confinanti sono prettamente a destinazione agricola.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe:

piccolo comune situato nel territorio nordoccidentale della provincia di Pavia, nella pianura tra il Ticino e il Naviglio Pavese, Battuda conta di circa 650 abitanti. Le zone circostanti sono caratterizzate da un tessuto edilizio di recente edificazione con villette e palazzine. I collegamenti extra urbani sono garantiti da servizio di pubblico trasporto; nessun collegamento ferroviario. I principali comuni limitrofi sono Vellezzo Bellini a 1,7 km, Marcignago a 2,4 km, Certosa di Pavia 4,8 km; il capoluogo dista circa 15 km. Casello autostradale più vicino e Binasco (A4) a circa 7 km.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento uso civile abitazione posto a piano primo della scala "B" del complesso condominiale denominato "Borgo le Valli" realizzato tra il 2007 e il 2008, composto da due locali oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone, con annesso vano cantina al piano terra; completa il lotto in oggetto box auto posto a piano terra del medesimo complesso immobiliare, con accesso da via M. D'Antona. Competono a dette unità immobiliari, le quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali in misura di 22,06 millesimi per l'appartamento con cantina e 2,678 millesimi per l'autorimessa. L'appartamento in oggetto, risulta così distribuito: soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, camera con cabina armadio, bagno e balcone; annesso locale cantina a piano

terra. Completa il presente lotto, vano autorimessa con accesso da area di manovra comune.

L'abitazione, con buona fruibilità, risulta in condizioni di manutenzione e finiture ordinarie.

Il tutto sito nel Comune di Battuda (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Sez. **A** Fg. **3**; P.lla **549 sub. 62**; Cat. A/3; Cl. 3; 4 vani; sup. catastale tot. 69 m²; R.C. Euro

175,60; via Massimo D'Antona snc, piano: T-1;

- Sez. **A** Fg. **3**; P.lla **549 sub. 24**; Cat. C/6; Cl. 2; 16 m²; sup. catastale tot. 18 m²; RC Euro

32,23; via Massimo D'Antona snc, piano: T.

Coerenze delle u.i. da nord in senso orario (da elaborato planimetrico):

- dell'appartamento: appartamento al sub. 61, corridoio comune, appartamento al sub. 63, vuoto su enti comuni (sub. 1);

- della cantina: box al sub. 24, cantina al sub. 61, corridoio comune, box al sub. 25, spazio di manovra comune;

- del box: box al sub. 23, corridoio comune, cantine ai subb. 46-60-45-61-62, spazio di manovra comune.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche effettuate durante il sopralluogo:

scala/piano	Destinazione	Sup. pavimento m ²	Esposizione	Condizioni
B/1	ABITATIVA			ordinarie
	soggiorno/cucina	25,00	sudovest	“
	balcone	13,50	sudovest	
	disimpegno	1,30	--	“
	ripostiglio	2,30	--	“
	bagno	5,00	sudovest	“
	camera	14,60	sudovest	“
	cabina armadio	4,50	--	“
T	ACCESSORIA			
	cantina	2,50	--	ordinarie
	autorimessa	16,00	nord	ordinarie

citofoni e cassette lettere; ingresso carraio da via D'Antona con cancello in ferro verniciato.

Parti comuni: anditi pedonali coperti, vani scala con ascensore, corridoi di accesso agli appartamenti, con pavimentazione in gres; corselli di accesso alle autorimesse con pavimentazione in autobloccanti; giardini inerbiti e in parte piantumati.

Caratteristiche finiture interne

Infissi esterni: portoncino d'ingresso tipo blindato con pannellature in legno; finestre e portefinestre in legno con vetro-camera e persiane in legno. Zanzariere fissate su parapetto balcone lato sud.

Infissi interni: porte interne in legno, a battente; ripostiglio con porta scorrevole entro muro (tipo scrigno), complete di coprifili e ferramenta.

Pavimenti: piastrelle in ceramica/gres per tutti i locali, zoccolino battiscopa in legno ove presente; balcone con piastrelle ceramica antigeliva.

Rivestimenti: pareti di bagno e cucina (zona cattura/lavaggio), con rivestimento in ceramica, vari formati e colori.

Plafoni: intonacati e tinteggiati.

Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate o rasate, con finiture in vari colori (ove non rivestite).

Cantina: porta di accesso in lamiera zincata, pavimento in cemento liscio e/o piastrelle, pareti intonacate a civile, punto luce a soffitto.

Autorimessa: portone basculante in lamiera zincata e preverniciata, pavimento in piastrelle, pareti intonacate a civile, presa elettrica e punto luce.

Caratteristiche Impianti

Termico: riscaldamento autonomo standard con caldaia a gas di rete posta

in cucina, termosifoni in alluminio a piastra, termoregolatore.

Elettrico: impianto standard sottotraccia; ogni locale ha dotazione di punti luce, prese e interruttori; presenza quadro interruttori di protezione; *impianto tv:* presente. *Impianto videocitofonico.*

Idrico: impianto di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno con lavabo, vasca, vaso, bidè; acqua calda da impianto.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; Ufficio Tecnico comunale; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Unità immobiliare	Superf. commerc. m ²	Valore m ²	Valore access.	Valore Totale
Appartamento a piano primo di tre locali e servizi, con annessa cantina a piano terra.	67,00	a corpo	---	€ 58.000,00
Box a piano terra	18,00	a corpo		€ 7.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 65.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza garanzie

per vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita

e per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 9.750,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

riduzione del 20% per contratto locazione opponibile **€ 13.000,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale: **€ 2.500,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in

cui si trovano: **€ 39.750,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico

ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 17/04/2024

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Registrazione Contratto di Locazione.
3. Atto provenienza (allegato L1).
4. Ispezioni ipotecarie (allegato L1).
5. Visure Catastali (allegato L1).
6. Estratto di mappa (allegato L1).
7. Elaborato Planimetrico.
8. Planimetrie catastali.
9. Pratiche edilizie reperite (allegato L1).
10. Stralcio P.G.T. e Norme (allegato L1).
11. Fotografie.
12. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm. (allegato L1).