

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 IMMOBILIARE**

LOTTO 9/31 - p.lla 549 sub. 41 - 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 SENZA TITOLO (Comodato d'uso gratuito);
- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 50.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 7.500,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 37.500,00
- criticità varie:
 - NESSUNA.

Beni in BATTUDA (PV), p.zza Monsignor Domenico Senna n. 4
--

➤ **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:

➤ **Unità immobiliare uso ambulatorio medico, posto a piano terra sotto il porticato prospiciente la piazza/parcheggio, composta da quattro locali oltre bagno e disimpegno.**

Competono a detta unità immobiliare, le quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali in misura di 13,057 millesimi.

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. L'unità immobiliare in oggetto, posta all'esterno dell'ingresso condominiale, risulta così distribuita: ingresso/attesa, tre locali, disimpegno e bagno. L'immobile, con buona fruibilità e adibito ad ambulatorio medico, risulta in condizioni di manutenzione e finiture ordinarie in relazione all'uso preposto; antistante parcheggio pubblico.

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

- Sez. **A** Fg. **3**; P.lla **549 sub. 41**; Cat. A/7; Cl. 3; 4,5 vani; sup. catastale tot. 55 m²; R.C.

Euro 278,89; 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):

unità immobiliare sub. 40, enti e parti comuni (sub. 1), unità immobiliare sub. 42, unità immobiliare sub. 43, portico comune di accesso (sub. 1).

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 09/11/2023 congiuntamente al custode nominato, l'unità oggetto di stima risultava OCCUPATA da terzi in virtù di Comodato d'uso gratuito per ambulatorio comunale, a seguito di stipula del 23/10/2015 e successiva presa d'atto con verbale della Giunta Comunale n. 55 del 18/12/2015, per la durata di anni tre a partire dal 01/01/2016 sino al 31/12/2019. Si evidenzia altresì che i locali in questione sono stati oggetto di Sub Comodato d'uso gratuito a seguito di Delibera della Giunta Comunale n. 36 del 29/09/2016 con durata sino al 01/01/2019 con precisazione che al punto 7) dell'atto viene riportato quanto segue: “.....omissis. Il rinnovo del contratto potrà essere disposto previa formale espressione di volontà da entrambe le parti”. NON OPPONIBILE.

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 xxxxxxxxxxx (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 xxxxxxxxxxx (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:

ambulatorio, spese correnti anno 2024 pari a € 290,13; insoluti maturati € 0.

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 oltre al cambio di destinazione d'uso da abitativo (A/7) a ufficio/studio (A/10) effettuato senza i necessari titoli edilizi. Si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia oltreché catastale con un costo minimo presunto di Euro 5.000,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

la scheda catastale identifica la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare, fatto salvo per quanto segnalato al punto precedente; si evidenzia inoltre che l'unità in oggetto risulta accatastata nella categoria A/7 (abitazione in villini) mentre dovrebbe essere rientrare nella categoria A/10 (uffici e studi privati). Si dovrà pertanto provvedere alla variazione 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 Velezzo Bellini. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici isolati di remota edificazione con corti e giardini pertinenziali; le zone confinanti sono prettamente a destinazione agricola con presenza di fabbricati rurali.

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 unità immobiliare uso ambulatorio medico (nonostante sia accatastata come abitazione), posta a piano terra sotto il porticato prospiciente la piazza/parcheggio, composta da quattro locali oltre bagno e disimpegno. Competono a detta unità, le quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali in misura di 13,057 millesimi. I locali, con buona fruibilità e adibiti ad ambulatorio medico, risultano in condizioni di manutenzione e finiture ordinarie in relazione all'uso preposto; antistante parcheggio pubblico.

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

- Sez. **A** Fg. **3**; P.lla **549 sub. 41**; Cat. A/7; Cl. 3; 4,5 vani; sup. catastale tot. 55 m²; R.C. Euro 278,89; via Massimo D'Antona snc, piano: T.

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

unità immobiliare sub. 40, enti e parti comuni (sub. 1), unità immobiliare sub. 42, unità immobiliare sub. 43, portico comune di accesso (sub. 1).

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

scala/piano	Destinazione	Sup. pavimento m ²	Esposizione	Condizioni
T	AMBULATORIO			ordinarie
	ingresso/attesa	12,00	sudovest	“
	locale	9,00	nordest	“
	disimpegno	3,00	--	“

	locale	9,00	nordest	“
	bagno	4,50	--	“
	locale	9,50	nord	“

Altezza locali h. 270 cm. circa.

- Superficie lorda immobile: circa mq. 55,00
- Superficie Commerciale: circa mq. 55,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

ACCESSORI/PERTINENZE (catastralmente distinti): *box auto*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

L'unità immobiliare in oggetto ha finiture, grado di manutenzione e fruibilità da considerarsi nella norma, tenuto conto anche dell'uso a cui è preposta.

Caratteristiche generali

Fondazioni: cls semplice e/o armato.

Struttura: c.a. e muratura portante in laterizio.

Solai: tradizionali in latero-cemento.

Copertura: a falde inclinate con struttura cls, gronda in cemento, tegole di laterizio, canali e pluviali in rame.

Facciate esterne: in parte intonacate e tinteggiate nei colori correnti, in parte rivestite in mattoni.

Accessi: ingresso pedonale coperto da porticato prospiciente la piazza, con

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: porta d'ingresso e finestre in alluminio preverniciato con vetro-camera, senza oscuranti.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato, a battente, complete di coprifili e ferramenta.

Pavimenti: piastrelle in ceramica/gres per tutti i locali, zoccolino battiscopa in ceramica ove presente.

Rivestimenti: pareti di bagno e porzioni dietro lavabi, 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).

Caratteristiche Impianti

Termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas di rete e termosifoni in alluminio a piastra, termoregolatore.

Elettrico: impianto standard sottotraccia; ogni locale ha dotazione di punti luce, prese e interruttori; quadro interruttori di protezione.

Idrico: impianto di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno con lavabo e vaso; mancano attrezzature/accessori per portatori di

handicap; produzione 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
Ambulatorio medico sito a piano terra di quattro locali, disimpegno e bagno.	55,00	a corpo	---	€ 48.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: **€ 48.000,00**

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: **€ 7.200,00**

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

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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: **€ 5.000,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 35.800,00**

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, 22/04/2024

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Copia Comodato d'uso e sub-comodato.
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. Planimetria catastale.
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).