

**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

**XXXX S.R.L.**

**G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO 27/31 - p.lla 1314 sub. 29 (box) - CERANOVA**

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 02/04/2007 ai n.ri 7809/1750 a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA; (beni pignorati siti in Ceranova);
  - 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 del bene:
  - LIBERO;
- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- STIMA	€ 5.800,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 870,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 1.200,00
<b>- PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 3.730,00</b>
- criticità varie: NESSUNA.

<b>Beni in CERANOVA (PV), via Arturo Toscanini n. 42</b>
--

➤ **LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita per la quota intera, della seguente unità immobiliare:

➤ **box auto sito a piano seminterrato di complesso immobiliare, con accesso carraio dalla via Grazia Deledda.**

Competono a detta unità immobiliare, le quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali, con precisazione che non è stato possibile indicare i millesimi per omessa comunicazione da parte dell'amministratore.

La descritta unità fa parte di complesso condominiale denominato "Le Pervinche" realizzato tra il 2007 e il 2008, composto da un corpo di fabbrica a due ali (forma a L) di totali tre piani (seminterrato, terra, primo) con spazi e aree comuni oltre a giardini privati a piano terra. Le unità immobiliari costituenti l'intero complesso sono accessibili tramite due vani scala (senza ascensore) con accesso pedonale dalla via Toscanini e/o da accesso carraio dalla via Deledda indi con transito su spazi ed enti comuni. L'autorimessa risulta in condizioni ordinarie.

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

- Fig. 3; P.lla **1314 sub. 29**; Cat. C/6; Cl. 2; 13 m<sup>2</sup>; sup. catastale tot. 15 m<sup>2</sup>; RC Euro 26,18; via Arturo Toscanini snc, piano: S1.

*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):*

- spazio di manovra comune (sub. 1), box al sub. 30, box al sub. 28, ancora 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 08/02/2024 congiuntamente al custode nominato e con l'ausilio del fabbro (accesso forzoso), l'unità oggetto di stima risultava LIBERA.

## **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 **02/04/2007** ai n.ri **7809/1750**, a garanzia di mutuo fondiario a ministero Notaio Quaggia Luciano in data 09/03/2007 repertorio 213658, 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 le Particelle 1306, 1307, 1311 e 1314 sul quale risultano essere stati edificati, tra altri, gli immobili in Ceranova oggetto della presente stima.

La suddetta ipoteca è stata rettificata nel titolo in virtù di atto a ministero Notaio Quaggia Luciano del 04/04/2007 repertorio 213956, iscritto a Pavia il 13/04/2007 ai n.ri 8847/2044, in quanto nell'ipoteca originaria era stata errata l'indicazione di una delle particelle di terreno offerte in garanzia.

- **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 xxxxxxxxxxxx (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 xxxxxxxxxxxx (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 xxxxxxxxxxxx (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 xxxxxxxxxxxx (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: si precisa che nonostante le richieste all'amministratore condominiale e i diversi solleciti (vedi ultima pec, in allegati) per avere la situazione delle spese condominiali, nulla è stato comunicato. Le eventuali spese insolute relative alle u.i. in oggetto sono comunque ricomprese nella riduzione di

valore del 15% applicato al valore di stima.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

Si segnala, come riferito dai condomini/locatari e confermato da evidenti segni sui muri, che il piano cantine viene saltuariamente allagato a seguito di cospicui eventi piovosi.

Si precisa inoltre che per effettuare l'accesso è stato necessario forare la lamiera della basculante, in prossimità della serratura; per la sistemazione/riparazione del danno si è tenuto in debito conto nella stima del bene.

## **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non necessaria.

## **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 le originarie particelle 1307, 1308, 1311 e 1314 del foglio 3 che successivamente fuse tra loro hanno generato la particella 1314 sulla quale risultano essere stati edificati, tra altri, gli immobili siti in Ceranova oggetto della presente relazione, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Quaggia Luciano del 13/02/2007 repertorio 213342, registrato e trascritto a Pavia in data 09/03/2007 ai n.ri 5799/3252 dalla società CEGI SAS DI XXXXXXXXX XXXXXX E C. con sede in Ceranova. Detta formalità è stata oggetto di rettifica al titolo in virtù di atto a ministero Notaio Quaggia Luciano del 04/04/2007, repertorio 213955, iscritto a Pavia il 13/04/2007 ai n.ri 8846/4948, in quanto nell'originaria formalità era stata errata l'indicazione di una delle particelle di terreno;
- quanto alle p.lle 1307 e 1308, alla società CEGI SAS DI XXXXXXXXXXXXXXXX E C. con

sede in Ceranova, i terreni sopra descritti sono pervenuti in virtù di atto di permuta a ministero Notaio Boiocchi Marco del 07/09/2006 repertorio 17351, registrato e trascritto a Pavia il 29/09/2006 ai n.ri 23301/13467 dal COMUNE DI CERANOVA cui quanto ceduto in permuta era pervenuto con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a ministero Notaio Boiocchi Marco del 16/05/2006 repertorio 15741, registrato e trascritto a Pavia il 27/05/2006 ai n.ri 13478/75132 dalla società CEGI SAS DI XXXXXXXXXXXXXXXX E C. con sede in Ceranova;

- quanto alle p.lle 1311 e 1314 (già identificate per più ampia consistenza con il mappale 389), alla società CEGI SAS DI XXXXXXXXXXXXXXXX E C. con sede in Ceranova, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Rossi Angelina del 21/07/1995 repertorio 14647, registrata e trascritta a Pavia il 28/07/1995 ai n.ri 9462/6198 dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 10/05/1929.

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 nel "*Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale*" disciplinato dalle norme d'attuazione del PdR e del DP.

### *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:

- Atto di Convenzione del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "P", stipulato in data 16/05/2006 a rogito Notaio Boiocchi Marco rep. 15741/1602, registrato a Voghera il

25/05/2006 e trascritto a Pavia il 27/05/2006 ai n.ri 13477-8/7512-3;

- successivo atto di Convenzione integrativo del PL residenziale “P” in data 07/09/2006 a rogito Notaio Boiocchi Marco rep. 17351/1890, registrato a Voghera il 15/09/2006 n. 115.

- Permesso di Costruire n. 05/2007 del 12/07/2007 al n. 4025/2007 di prot. relativo a “*nuova costruzione di complesso residenziale da n. 20 unità abitative e relative autorimesse, accessori*”;

- D.I.A. n. 11/06 dell’ 11/06/2008 al n. 3406 di prot. relativa a “*Varianti non sostanziali al PDC n. 05/07 del 12/07/2007*”;

- richiesta Certificato di Agibilità prot. n. 4246 del 17/07/2008 con allegate dichiarazioni del D.L. e della proprietà.

### **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 del 09/11/2023 con la documentazione reperita (progetti e planimetrie catastali), non si sono rilevate sostanziali difformità a eccezione di: minime differenze dimensionali, rettifica/riempimento muratura in c.a. (lato destro) che è stata allineata sul filo piastri.

Per quanto evidenziato si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia oltreché catastale con un costo minimo presunto di Euro 1.500,00.

#### *7.3.2 Accertamento di conformità Catastale*

La scheda catastale identifica la consistenza dell’unità immobiliare in oggetto, fatto salvo quanto evidenziato al punto precedente.

#### *7.3.3 Intestazione*

Dalle attuali risultanze catastali il bene oggetto di pignoramento risulta intestato alla società debitrice esecutata per il diritto di proprietà della quota intera.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### *8.1 Caratteristiche della zona:*

gli immobili in oggetto sono siti a sudovest del territorio comunale, in zona periferica di espansione edilizia, di recente urbanizzazione e priva di esercizi commerciali e servizi/uffici pubblico/privati che si trovano concentrati nel centro cittadino che dista circa 700 mt. (sede municipale). Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici di più o meno recente edificazione con villette singole o di tipologia a schiera e palazzine di due/tre piani; le zone confinanti sono prettamente a destinazione agricola con presenza di fabbricati rurali.

### *8.2 Caratteristiche zone limitrofe:*

comune situato nel territorio centro-orientale della provincia di Pavia, nella pianura alla sinistra dell'Olonza, Ceranova conta di circa 2.200 abitanti. Le zone circostanti sono caratterizzate da un tessuto edilizio di recente edificazione e dalla presenza di un centro sportivo e della piscina comunale. I collegamenti extra urbani sono garantiti da servizio di pubblico trasporto; nessun collegamento ferroviario. I principali comuni limitrofi sono Lardirago a circa 3 km, Vidigulfo a 3,5 km, Siziano a 7 km; il capoluogo Pavia dista circa 10 km., Milano a circa 25 km. Casello autostradale più vicino e Binasco (A4) a circa 7 km.

### **8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Trattasi di box auto posto a piano terra del complesso condominiale denominato "Le Pervinche", con accesso pedonale dalla via Toscanini e accesso carraio dalla via Deledda, indi su enti comuni. Competono a detta unità immobiliare, le quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali con precisazione che non è stato possibile indicare i millesimi per omessa comunicazione da parte dell'amministratore. L'autorimessa risulta in condizioni ordinarie.

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

- Fig. 3; P.lla **1314 sub. 29**; Cat. C/6; Cl. 2; 13 m<sup>2</sup>; sup. catastale tot. 15 m<sup>2</sup>; RC Euro 26,18;

via Arturo Toscanini snc, piano: S1.

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

- spazio di manovra comune (sub. 1), box al sub. 30, box al sub. 28, ancora spazio di manovra comune.

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

scala/piano	Destinazione	Sup. pavimento m <sup>2</sup>	Esposizione	Condizioni
S1	AUTORIMESSA			ordinarie
	box	13,00	--	“

Altezza interna 230 cm. circa.

▪ Superficie Commerciale (catastale totale): mq. 15,00

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** (catastalmente distinti): nessuno.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

L'unità immobiliare in oggetto in oggetto ha caratteristiche e grado di manutenzione da considerarsi nella norma; gli impianti sono adeguati e compatibili con l'uso dell'immobile.

#### **Caratteristiche edilizie fabbricato condominiale**

*Copertura:* a falde con manto di copertura in tegole di laterizio, gronda in cemento, lattonerie in lamiera verniciata.

*Fondazioni:* calcestruzzo semplice e/o armato (c.a.).

<i>Solai:</i>	tradizionali in latero-cemento.
<i>Strutture verticali:</i>	in c.a. con tamponamenti in laterizio/murature portanti.
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate e tinteggiate con colori correnti, parapetti balconi con rivestimento in mattoni a vista.
<i>Scale condominiali:</i>	ingressi con portoncino in materiale metallico verniciato e vetro; pavimento in pietra levigata; rampe scale in cls con gradini rivestiti in pietra levigata.
<i>Ascensore:</i>	no.
<i>Accessi:</i>	cancelletto pedonale coperto da struttura con tettuccio, cancello in ferro verniciato, pulsantiera citofonica, cassette posta; cancello carraio in ferro verniciato, ad apertura automatizzata, rampa.
<i>Aree comuni:</i>	vialetti pedonali di accesso ai vani scala, pavimentati con piastrelloni prefabbricati in ghiaietto; corsello di manovra auto, in battuto di cemento liscio e fugato.

#### **Caratteristiche box**

*Infissi esterni:* portone basculante in lamiera zincata, con precisazione che per effettuare l'accesso è stato necessario forare la lamiera, in prossimità della serratura; per la sistemazione/riparazione del danno si è tenuto in debito conto nella stima del bene.

<i>Pavimento:</i>	cemento liscio.
<i>Plafone:</i>	tradizionale, intonacato e tinteggiato.
<i>Pareti:</i>	murature in c.a. e blocchi di cemento prefabbricati.
<i>Impianti:</i>	punto luce a soffitto.

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; uffici comunali Ceranova; 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	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Autorimessa	15,00 m <sup>2</sup>	a corpo		<b>€ 5.800,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 5.800,00**

### 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: **€ 870,00**

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:	<b>nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	<b>€ 1.200,00</b>

### **9.5 PREZZO BASE D'ASTA**

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 3.730,00**

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, 05/06/2024

il C.T.U.

*Arch. Fabio Malandra*

#### **Allegati:**

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza originari terreni (allegato L17).
3. Ispezioni ipotecarie (allegato L17).
4. Visure Catastali (allegato L17).
5. Estratto di mappa (allegato L17).
6. Elaborato Planimetrico.
7. Planimetria catastale.
8. Pratiche edilizie reperite (allegato L17).
9. Stralcio P.G.T. e Norme (allegato L17).
10. Fotografie.
11. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm. (allegato L17)
12. Mail pec amministratore richiesta dati (allegato L17).