

---

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE

**E.I. n. 178/2024 R.G.E.**

Promossa da

**AMCO–Asset Management Company S.p.A. e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A**

**Avv. PAOLO MANZATO e Avv. ALESSANDRO GARRIONE**

Contro

**XXX**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. ERMINIO RIZZI**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Ieso Tassone**

## Bene in Pavia (Pv)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Pavia (Pv) Via Villa Serafina n. 4, appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, due balconi e ripostiglio nell'ammezzato, con diritto esclusivo sulla porzione di sottotetto e tetto di copertura sovrastante l'unità immobiliare.

Unità immobiliare identificata in Catasto come segue:

**Catasto Fabbricati Pavia**

**Sez. B foglio 18, mapp. 1372, sub. 7, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, cons. vani 3,5, rendita catastale euro 379,60; Via Villa Serafina n. 4 Piano 1.**

**Intestati:**

**XXX**, piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;

**XXX**, piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Considerato lo stato di fatto e di diritto, la conformazione, la struttura ed il contesto ambientale e territoriale, si ritiene che il bene pignorato vada alienato in un unico lotto.

**Coerenze** appartamento: parti comuni su tre lati, altra u.i.; coerenze ripostiglio: altra u.i., vano scala, altra u.i.

### 2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo del CTU (18/09/2024), il bene in oggetto risultava libero.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia (Pv) in data 05/09/2024 con i Repertori aggiornati al 05/09/2024.

#### 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:* **Nessuno**

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

##### 3.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio di Mauro Rosanna del 9 dicembre 2004 rep. n. 8880/5623 ed iscritta a Pavia in data 14/12/2004 al n. generale 24742 e al

n. particolare 6317 a favore di Banca Popolare di Vicenza Scpa a responsabilità limitata con sede in Vicenza C.F. 00204010243 per capitale di € 122.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 244.000,00, durata 25 anni, a carico di XXX, piena proprietà per la quota di ½, sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 18 Particella 1372 Subalterno 7 sito nel comune di Pavia oggetto della presente procedura. Debitore non datore di ipoteca XXX.

### **3.2.2 Pignoramenti:**

Verbale di pignoramento immobili Unep Tribunale di Pavia del 12/04/2024 rep. n. 2730, trascritto a Pavia in data 29/05/24 al n. generale 9632 e al n. particolare 6954 a favore di Amco-Asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di XXX piena proprietà per la quota di ½, sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 18 Particella 1372 Subalterno 7 sito nel comune di Pavia oggetto della presente procedura.

## **4. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIE/O CATASTALI**

### **4.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:**

Dai rilievi e dagli accertamenti effettuati sui luoghi, rispetto agli elaborati di progetto depositati presso l'archivio storico del Comune di Pavia (Pv), emergono per l'u.i. **Sez. B foglio 18, mapp. 1372, sub. 7** le seguenti difformità: diversa distribuzione interna con diversa composizione/dimensione dell'unità immobiliare.

Le difformità indicate sono sanabili tramite CLA in sanatoria, i cui costi sono stimati in **€ 2.500,00 circa**.

### **4.2 Accertamento di conformità Catastale:**

La planimetria catastale dell'u.i. **Sez. B foglio 18, mapp. 1372, sub. 7** non è conforme allo stato dei luoghi, per parziale demolizione della parete del disimpegno e per omessa rappresentazione della finestra presente nel locale bagno. Per regolarizzare le difformità sopra indicate, occorre redigere una variazione all'NCEU, comprendente l'aggiornamento della scheda dell'abitazione, i cui costi sono stimati in **€ 500,00 circa**.

### **4.3 Intestazione:**

L'intestazione presso la banca dati Catastale IDENTIFICA l'attuale proprietà: **XXX**, piena proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 0

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: € 0

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: € 0

*Cause in corso:* **Nessuna.**

*Servitù:* **Nessuna.**

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

“Ai XXX, piena proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 18 Particella 1372 Subalterno 7 è pervenuto per atto di

compravendita del Notaio Di Mauro Rosanna del 9 dicembre 2004 repertorio n. 8879/5622 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 14 dicembre 2004 al numero di registro generale 24741 e numero di registro particolare 14719 da XXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pavia di cui alla procedura. A XXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 18 Particella 1372 Subalterno 7 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Borri Roberto del 5 maggio 2004 repertorio n. 45478/14013 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 19 maggio 2004 al numero di registro generale 9491 e numero di registro particolare 5565 da XXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Pavia di cui alla procedura".

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### **7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserita dal vigente P.G.T. del Comune di Pavia (Pv) in zona urbanistica "Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato".

### **7.2 Pratiche edilizie e amministrative:**

Dalle indagini effettuate presso l'archivio storico del Comune di Pavia (Pv), utili alla verifica dell'esistenza di regolari permessi e licenze edilizie, è emerso che per l'immobile oggetto di perizia, è presente il Permesso di costruzione n. 17217 del 05/02/1963 e la variante del 1965.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **8.1 Caratteristiche della zona:**

Il bene in oggetto è collocato in una zona semiperiferica del Comune di Pavia; il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica prevalentemente residenziale, con volumi a bassa e media densità. I collegamenti viari sono adeguati e la zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto.

### **8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:**

Pavia è un comune italiano di 71.000 abitanti circa, capoluogo della provincia omonima in Lombardia. Posta lungo la Via Francigena e sulle rive del fiume Ticino, poco a nord dalla confluenza di quest'ultimo nel Po, la città affonda le sue origini all'epoca delle tribù galliche; successivamente divenne municipium romano con il nome di Ticinum. Nel Medioevo fu (insieme a Ravenna e Verona) una delle sedi regie del regno Ostrogoto, fu capitale per due secoli del Regno longobardo e poi, dal 774 al 1024, capitale del Regno Italico, mentre dal 1365 al 1413 ospitò la corte viscontea; dal 1361 è sede di una rinomata università, riconosciuta dal Times Higher Education nel 2022 tra le prime 10 in Italia e tra le 300 migliori al mondo, su un campione di 2.112 istituti universitari presi in esame. Le origini antiche e un passato storico di rilievo hanno lasciato in eredità a Pavia un ragguardevole patrimonio artistico: fra le principali attrazioni turistiche della città, annoverata tra le città d'arte della pianura padana, si possono ricordare il Castello Visconteo, la basilica di San Michele Maggiore, la basilica di San Pietro in Ciel d'Oro, la chiesa di Santa Maria del Carmine, il Duomo, le torri romaniche, i Musei Civici e il Ponte coperto. La città è inoltre il capoluogo di una provincia dedita soprattutto all'agricoltura, in

particolare a viticoltura, risicoltura e cerealicoltura, mentre il peso del settore industriale, un tempo molto rilevante, è oggi molto più contenuto. Pavia è inserita nel parco del Ticino e all'interno dei confini comunali si trovano alcuni boschi (bosco Negri e bosco Grande) testimoni della grande foresta planiziale che un tempo ricopriva la Pianura Padana. Dal punto di vista urbanistico, la città ricalca la struttura romana attorno agli assi viari principali: il cardo, che corrisponde all'attuale Corso Strada Nuova, e il decumano che corrisponde all'attuale Corso Cavour a ovest e Corso Mazzini a est. La stessa planimetria a scacchiera di gran parte degli isolati del centro storico ricalca quasi fedelmente le insulae della città romana, come prova la rete fognaria di età romana, che si è conservata quasi integralmente. Un altro asse viario di grande rilevanza, soprattutto nel Medioevo, è costituito dall'odierno Corso Garibaldi, che si snoda parallelo alla parte orientale del decumano lungo la strada che porta verso Piacenza e Cremona.

### 8.3 Descrizione Analitica Dei Beni

Comune di Pavia (Pv) Via Villa Serafina n. 4, appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, due balconi e ripostiglio nell'ammezzato, con diritto esclusivo sulla porzione di sottotetto e tetto di copertura sovrastante l'unità immobiliare.

in capo a: XXX, piena proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare è inserita al piano primo di un fabbricato misto artigianale e residenziale, privo di ascensore, con accesso da vano scala comune ad altra unità immobiliare. La copertura dell'unità immobiliare è in lastre di cemento amianto e l'impianto di riscaldamento è sprovvisto di caldaia.

#### SPECIFICHE PER SINGOLO LOCALE

(rif. scheda catastale allegata)

Destinazione	Piano	Superficie calpestabile	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Altezza ml	Orientamento	Condizioni
ingresso	primo	5,56	7,15	1	7,15	3.00	/	normali
cucina	primo	10,57	12,82	1	12,82	3.00	nord	normali
bagno	primo	5,01	6,01	1	6,01	3.00	est	normali
disimpegno	primo	2,56	2,93	1	2,93	3.00	/	normali
camera 1	primo	15,92	18,82	1	18,82	3.00	nord	mediocri
camera 2	primo	15,45	17,51	1	17,51	3.00	sud	normali
terrazzino	primo	6,31	6,31	0,35	2,20	/	nord	mediocri
terrazzino	primo	4,27	4,27	0,35	1,49	/	est	mediocri
ripostiglio	amm.	2,53	3,62	0,50	1,81	2,80	/	mediocri
<b>Totali mq</b>					<b>70,74</b>			

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, raggugliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

<b>Caratteristiche Strutturali</b>			
Fondazioni	non visibili		
Struttura Portante	in muratura e c.a.		
Solai	in laterocemento		
Scale	in c.a. rivestite in marmo		
Copertura	tetto con lastre in cemento amianto, canali di gronda e canali pluviali in lamiera preverniciata e pvc		
<b>Componenti Edilizie</b>			<b>Stato di conservazione</b>
Tamponatura	muratura di mattoni e laterizio		normale
Tramezzature interne	tavolati in laterizio		normale
Pareti interne e soffitti	intonacati al civile e tinteggiate		normale/mediocre
Pareti esterne	intonacati al civile e tinteggiate		mediocre
Infissi esterni	in alluminio con doppio vetro, tapparelle in pvc		normale
Infissi interni	in legno tamburato, porta di ingresso blindata		normale/mediocre
Pavimentazione interna	in piastrelle di graniglia, ceramica nel bagno ed in gres nei terrazzini		normale
Rivestimento interno	in piastrelle di ceramica nel bagno e nella parete attrezzata della cucina		normale
Pavimentazione esterna	in asfalto		normale
Recinzione	in c.a, e in pannelli modulari in cemento		normale/mediocre
Cancello carraio	non presente		
Cancello pedonale	non presente		
Giardino	non presente		
<b>Caratteristiche Impianti</b>			<b>Stato di conservazione</b>
		<b>Impianto a Norma</b>	
Elettrico	impianto ad incasso ed a vista		NO mediocre
Idrico	impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato		NO normale

Termico	impianto a radiatori con caldaia non presente	NO	mediocre
Gas	impianto ad incasso e a vista	NO	mediocre
Condizionamento	non presente		
Telefonico	non presente		
Allarme	non presente		
Citofonico	presente		
Fognatura	allacciata alla rete fognaria comunale		

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criteri di stima

La stima del bene in oggetto è stata effettuata attraverso indagini di mercato su immobili simili, presenti sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni, e tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere. Sono stati eseguiti poi i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni:

### 9.2 Fonti d'informazione

Quotazioni OMI Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Pavia, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio.

### 9.3 Valutazione delle superfici

immobile	superficie commerciale	valore intero
Sez. B foglio 18, mapp. 1372, sub. 7	70,74 X 1.200,00 €/mq	€ 84.888,00

**Valore complessivo del lotto:**

**€ 84.888,00 (OTTANTAQUATTROMILAOTTOCENTOOTTANTOTTO/00)**

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%:**

**per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e perché l'immobile risulta locato:**

	<b>€ 12.733,20-</b>
Costi necessari per l'adeguamento degli impianti	<b>€ 4.000,00</b>
Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	<b>€ 0</b>
Spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute	<b>€ 0</b>
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni	<b>€ 0</b>
Decurtazione per lo stato di possesso	<b>€ 0</b>

**Decurtazioni per bonifica copertura in cemento amianto con rimozione lastre**

**in amianto e posa lastre in fibrocemento ecologiche**  
**Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale**

**€ 7.000,00-**

**€ 3.000,00-**

**9.5 PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:

**€ 62.154,80 (SESSANTADUEMILACENTOCINQUANTAQUATTRO/80).**



## 9.6 Bozza ordinanza di vendita

### LOTTO UNICO

Il bene interessato si identifica come segue:

Comune di Pavia (Pv) Via Villa Serafina n. 4, appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, due balconi e ripostiglio nell'ammezzato, con diritto esclusivo sulla porzione di sottotetto e tetto di copertura sovrastante l'unità immobiliare.

in capo a: XXX, piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare è inserita al piano primo di un fabbricato misto artigianale e residenziale, è privo di ascensore ed ha accesso da Via Villa Serafina.

#### **Dati catastali**

Attualmente il bene oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Pavia** (Pv) come segue:

**Sez. B foglio 18, mapp. 1372, sub. 7, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, cons. vani 3,5, rendita catastale euro 379,60; Via Villa Serafina n. 4 Piano 1.**

**Coerenze** appartamento: parti comuni su tre lati, altra u.i.; coerenze ripostiglio: altra u.i., vano scala, altra u.i.

#### **Provenienza:**

Ai XXX, piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni, l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 18 Particella 1372 Subalterno 7 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Di Mauro Rosanna del 9 dicembre 2004 repertorio n. 8879/5622 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 14 dicembre 2004 al numero di registro generale 24741 e numero di registro particolare 14719.

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.d.E. per ogni chiarimento.

Voghera, 26/09/2024

il C.T.U.  
Geom. Ieso Tassone

#### **ALLEGATI:**

- Perizia in formato privacy (All. 1 solo per deposito e custode)
- Visure catastali, mappe e planimetrie (All. 2)
- Visure Conservatoria RR.II. (All. 3)
- Documentazione fotografica (All. 4)
- Pratiche edilizie PGT (All. 5)
- Atto di Compravendita (All. 6)
- Comunicazioni – richiesta documenti (All. 7).