
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 374/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA

**AMCO - ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.**

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione *Dott. Alessandro Maiola*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

S.p.a. di Milano del 4 aprile 2008 repertorio n. 1964/79 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 14 aprile 2008 al numero generale 8098 e al numero particolare 1734 a favore di Equitalia Esatri S.p.a. con sede in Milano C.F. 09816500152 a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 844 Subalterno 3.

Ipoteca Legale a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602 atto Equitalia Esatri S.p.a. di Milano del 15 settembre 2010 repertorio n. 15441/79 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 24 settembre 2010 al numero generale 17777 e al numero particolare 4237 a favore di Equitalia Esatri S.p.a. con sede in Milano C.F. 09816500152 a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 844 Subalterno 3.

Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto Equitalia Nord S.p.a. di Milano del 23 ottobre 2014 repertorio n. 5681/6814 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 3 novembre 2014 al numero generale 14064 e al numero particolare 2308 a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano C.F. 07244730961 a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 844 Subalterno 3 graffato con Foglio 8 Particella 845 con Foglio 8 Particella 847, NCEU Foglio 8 Particella 844 Subalterno 6.

con Foglio 8 Particella 845 con Foglio 8 Particella 847, NCEU Foglio 8 Particella 844 Subalterno 6.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 16/10/2025 ai numeri 20443/13962 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	195.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	29.250,00
<i>Decurtazioni: si vedano note</i>	08.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	157.750,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Beni in Casorate Primo in via Carlo Tosi n.124

LOTTO UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
VILLINO A SCHIERA SU TRE LIVELLI.**

QUOTA DI 1/1 proprietà di [REDACTED]

Villino a schiera sito nel comune di Casorate Primo in via Carlo Tosi n.124. Composto da abitazione con PT rialzato con soggiorno e cucina, disimpegno, bagno. Al piano 1° disimpegno, tre camere e bagno. Al piano S1 vano cantina e lavanderia, box. Completano portico, balconi e area esterna.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Casorate Primo come segue:

Foglio 8 - mapp. 844-845-847 - sub. 3 - VIA CARLO TOSI n. 124 Piano S1 - T-1- A7 - CL. 1 - 7 VANI - R.C. 578,43;

Foglio 8 - mapp. 844 - sub. 6 - VIA CARLO TOSI n. 124 Piano S1 - C6 - CL. 2 - 19 mq - R.C. 52,99;

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

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **QUOTA INTERO € 157.750,00**

Coerenze in contorno in corpo unico:

altra unità al 844, altro mapp. 843-840, altra unità al 844, altro mapp. 846.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dal debitore esecutato. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

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 fondiario atto Notaio Quaggia Luciano del 15 dicembre 2004 repertorio n. 202937/26028 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 7 gennaio 2005 al numero generale 256 e al numero particolare 72 a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.a. con sede in Mantova C.F. 02017160207, a carico di [REDACTED]

[REDACTED].

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

13854 e al numero particolare 7704 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], a carico di
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di
separazione dei beni su NCEU Foglio 8 Particella 844 Subalterno 3 graffato
con Foglio 8 Particella 845 con Foglio 8 Particella 847, NCEU Foglio 8
Particella 844 Subalterno 6.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 16/10/2025 ai numeri
20443/13962 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.P.A. e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di
piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle
pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva
che:

- Al piano seminterrato vi è una porta tra lavanderia e cantina; nel
loCALE cantina è stato ricavato un vano ripostiglio non accessibile;
- Al piano seminterrato l'altezza di progetto è cm. 240 mentre quella di
rilevata è cm. 258
- Al piano terra vi è una parete in cartongesso che divide il soggiorno e
la cucina. Lievi scostamenti, alcuni nelle tolleranze, delle misure
planimetriche;

contro



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in forza di:

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30.12.2002 prot. n. 14791 (PRA114-2002-DIA Lottizzazione Tosi Costruzione di Ville)
- Permesso di Costruire n.105/04 rilasciato in data 14.12.2004 (PRA105-2004-PDC VARIANTE)

Non reperita in fascicolo l'agibilità. Ogni onere e costo per la richiesta dell'Agibilità resta a carico dell'aggiudicatario.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona semiperiferica, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Casorate per chi viene, in macchina, si collega tramite le Strade Provinciali, ai caselli di entrata ed uscita dell'Autostrada A7 Milano - Genova e dell'Autostrada A1 Milano - Napoli alle quali è possibile accedere da

qualsiasi località si provenga. Tangenziale milanese che raccorda varie Autostrade italiane. Per chi volesse servirsi del treno, Casorate è collegata da un servizio di pullman sia dalla Stazione Ferroviaria di Pavia che da quella di Milano o, più vicina, da quella di Certosa di Pavia.

Collegamento tramite i pullman di varie Autolinee che hanno la stazione di interscambio nella vicina Binasco, e sono di grande comodità anche per chi volesse raggiungere Casorate dall'aeroporto internazionale Milano-Linate.

In auto da Linate si raggiunge in pochi minuti percorrendo la Tangenziale Est fino ad Assago-Rozzano da lì si prosegue o percorrendo la "Pavese" o l'A7 fino a Binasco. Da Binasco poi si arriva a Casorate tramite la Strada Provinciale n° 33.

8.3. Descrizione analitica dei beni

Livello di finitura e manutenzione medio buono.

Pavimenti e rivestimenti in Ceramica

Pareti intonacate

Serramenti in legno con vetro camera e persiane

Caldaia in cucina

Termosifoni in ghisa

Porte tamburate

Impianti funzionanti

✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 150,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata 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. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare 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 dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le 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**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico
Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: CASORATE PRIMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2000	L	4,3	4,7	L
Abitazioni civili	Normale	1300	1500	L	3,6	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300	L			
Box	Normale	1100	1200	L	2,6	3	L

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione e accessori	mq. 150,00	a corpo	compresi	€ 195.000	EURO 195.000,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

QUOTA INTERO

€ 195.000,00 X 15% € 29.250,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

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

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 e/o catastale e adeguamenti: **a corpo** € 8.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 157.750,00**

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.d.E. per ogni chiarimento.

Copiano, 09.02.2026

il C.T.U.

geom. Siro Schiavi