

TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice dell'Esecuzione
GIUDICE DOTT ALESSANDRO MAIOLA

R.G. n°09-2025 delle esecuzione immobiliare

PROCESSO DI ESECUZIONE PROMOSSO

Promossa da
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

Esperta di stima
Arch Veronica Giannini



CONCLUSIONI

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Battuda (Pv) località Torrino, via San Giovanni di Dio n°4 e consistono in:

Appartamento piano terra composto da soggiorno-cucina, camera, disimpegno, bagno 1, ripostiglio e giardino.

Posto auto al piano terra.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

- DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comune di Battuda (Pv) via San Giovanni di Dio n°4 come segue:

APPARTAMENTO

N.C.E.U. Sez. Urb C Foglio 3 Particella 255 Sub. 10, categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 2, vani 3 superficie catastale totale 49 mq totale escluse le aree scoperte 44 mq, rendita euro 113.10

POSTO AUTO

N.C.E.U. Sez. Urb C Foglio 3 Particella 257 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq totale, rendita euro 24.17

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Battuda (Pv):

Catasto Fabbricati – Sez. Urb C Foglio 3 Particella 255 Sub. 10, categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 2, vani 3, Indirizzo Via San Giovanni da Dio n° 4

Catasto Fabbricati - Sez. Urb C Foglio 3 Particella 257 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 12 mq, Indirizzo Via San Giovanni da Dio

con atto di vendita al rogito dal Notaio Sampietro Pietro Remo in Casalpusterlengo (Lo) del 19/05/2008 Repertorio 59640/26914 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7995 R.G. 13025 del 29/05/2008

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 29/05/2008 - Registro Particolare 2556 Registro Generale 13026 Conservatoria di PAVIA

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Sede CASALPUSTERLENGO (LO)

Repertorio 59641/26915 del 19/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

A favore

BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.. Sede MANTOVA (MN)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizioni contro del 07/03/2025 – reg. gen. 4195 - reg. part. 2805 Conservatoria Pavia

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 20/02/2025 n.rep 9597

A favore



AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA)
 contro
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- STATO DI POSSESSO DEI BENI

Durante il sopralluogo l'immobile risultava libero, e come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodato intestati all'Esecutato relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

VALORE DEGLI IMMOBILI =	€ 54.040,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	
Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%	
€ 54.040,00 X 15%	€ 8.106,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	-
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	-
Spese tecniche di regolazione edilizia	1.000,00
Spese tecniche di regolazione catastale	450,00
TOT.	€ 44.484,00
Valore arrotondato	€ 45.000,00



RELAZIONE DI STIMA**Appartamento e posto auto****Via San Giovanni di Dio n° 4 – loc. Torrino – 27020 Battuda (Pv)****Lotto Unico****0. PREMESSA - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta Arch. Veronica Giannini, nominata in data 15 apr 2025 dal G.E. dott Alessandro Maiola per redigere la presente relazione di stima, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito in data 18 apr 2025 e allo studio preliminare degli atti di causa e alla verifica di:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. | presente |
| - avviso ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c. | non ci sono altri creditori |
| - altri pignoramenti | non presenti |
| - trascrizione accettazioni eredità (del pignorato o del dante causa) | non necessarie |

Nel proseguo delle operazioni peritali, si è eseguito:

- accessi telematici alla documentazione catastale - Agenzia delle entrate;
- accessi telematici ispezioni ipotecarie presso conservatoria - Agenzia delle entrate;
- in data 23 apr 2025 si inviavano all'TVG le risultanze delle ricerche relative al Catasto.
- in data 15 mag 2025 si faceva accesso all'immobile compiendo misure e foto, insieme al Custode giudiziario e al fabbro. L'immobile era disabitato (con porta di ingresso aperta), e i locali erano occupati da diverso materiale tra indumenti e suppellettili di casa, così da poter essere visionati solo in parte. Nel ripostiglio non è stato potuto accedervi fisicamente sempre per l'accumulo di oggetti. Anche nel giardino vi era molta vegetazione incolta che ha permesso una visione parziale.
- in data 28 apr 2025 veniva fatta richiesta presso l' Agenzia delle entrate di Pavia ufficio locazioni, per il controllo su eventuali contratti in essere, come da consueta procedura. In data 15 mag 2025 si riceveva comunicazione via mail dalla funzionaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Agenzia entrate invitandoci a contattare nel merito per le locazioni l'ufficio Unep. Si provvedeva come da indicazioni, ma l'Unep riferiva di non essere incaricato a svolgere questo compito. Si provvedeva quindi a prendere un appuntamento di persona presso l'Agenzia entrate Pavia ufficio locazioni per chiarire il problema in data 1 lug 2025, e dopo questo incontro è seguita mia pec del 9 lug 2025 per rinnovo istanze già presentate. Non ricevendo risposta, provvedevo a fissare altro appuntamento di persona presso l'Agenzia entrate il 14 lug 2025 ore 9,50. Nella mattinata del 14 lug 2025 ore 8.25 mi è giunta telefonata perentoria e successiva mail dalla funzionaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dell'Agenzia entrate Pavia di fare istanza per le pratiche di locazione alla mail dr.lombardia.staff@agenziaentrate.it e quindi di non recarmi all'appuntamento odierno. Poi alle 10.39 dello stesso giorno 14 lug 2025 ho ricevuto risposta alla mia istanza iniziale di fine aprile 2025 per le locazioni dall'Agenzia entrate Pavia ufficio locazioni. Quindi non ho provveduto a fare ulteriore istanza né a recarmi all'Agenzia entrate per l'appuntamento. (vedasi all. i)
- in data 29 apr 2025 veniva inviata istanza di accesso atti al Comune di Battuda , e in data 10 mag 2025 è stato possibile visionare gli atti relativi all'immobile. In oltre in data 25 ago 2025 è stato richiesto anche il CDU , inviato dall'amministrazione il 2 set 2025. Poi anche richiesto Certificato di residenza storico dell'esecutato.
- in data 05 giu 2025 si contattava l'Amministrazione di condominio Studio Immobiliare 2° srl per avere le informazioni utili alla procedura, e in data 9 giu 2025 si riceveva pronta risposta.
- si eseguivano controlli sulle banche dati disponibili (omi, borsino immobiliare, maggior siti internet di intermediazione immobiliare ecc...) e si provvedeva a visitare le agenzie immobiliari della zona.



1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di PIGNORAMENTO immobiliare del 20/02/2025 n.rep 9597, trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 07/03/2025 – reg. gen. 4195 - reg. part. 2805,

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 per diritto di proprietà per la quota di 1/1

ha sottoposto a pignoramento la proprietà di:

XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Battuda (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Sez urb C Foglio 3 Particella 255 Subalterno 10

Natura A3 - abitazione di tipo economico Indirizzo Via San Giovanni di Dio n°4, piano T

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati – Sez urb C Foglio 3 Particella 257 Subalterno 4

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo Indirizzo Via San Giovanni di Dio n°4, piano T

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Battuda (Pv) località Torrino, via San Giovanni di Dio n°4 e consistono in:



Appartamento piano terra composto da soggiorno-cucina, camera, disimpegno, bagno 1, ripostiglio e giardino.

Posto auto al piano terra.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comune di Battuda (Pv) via San Giovanni di Dio n°4 come segue:

APPARTAMENTO

N.C.E.U. Sez. Urb C Foglio 3 Particella 255 Sub. 10, categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 2, vani 3 superficie catastale totale 49 mq totale escluse le aree scoperte 44 mq, rendita euro 113.10

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Coerenze appartamento

Da nord in senso orario

Appartamento Particella 255 Sub. 11

Scale condominiali

Appartamento Particella 255 Sub. 9

Appartamento Particella 254 Sub. 5

Appartamento Particella 254 Sub. 4

Appartamento Particella 254 Sub. 3

POSTO AUTO

N.C.E.U. Sez. Urb C Foglio 3 Particella 257 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq totale, rendita euro 24.17

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Coerenze box

Da nord in senso orario

Posto auto Particella 257 Sub. 3

Via San Giovanni da Dio

Posto auto Particella 257 Sub. 5

marciapiade



4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Battuda (Pv) località Torrino via San Giovanni di Dio n°4.



Il complesso in cui sono inseriti gli immobili è denominato Condominio il Campanile, una palazzina di unità residenziali composta da due piani fuori terra, più le mansarde. L'edificio è di recente costruzione e discreta fattura.

Appartamento

L'appartamento si trova al piano terra, è composto da soggiorno- cucina, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e giardino. Gli spazi sono comodi e vivibili anche se contenuti nelle dimensioni, mentre il giardino è di discreta superficie. Per le caratteristiche puntuali dell'immobile vedasi paragrafo 11.

Posto auto

E' ricavato sulla via San Giovanni da Dio, ed è posto in prossimità dell'ingresso della palazzina (civ n°4). E' delimitato con strisce blu .

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

ZONA

Il comune di Battuda (Pv) è si trova in provincia di Pavia, nella zona nord della provincia, sulla direttrice Pavia - Milano. Conta circa 655 abitanti (nel 2024), con una densità media di 93,7 ab per kmq. Situato in zona tranquilla, pianeggiante e circondato dalle campagne. Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nella frazione di Torrino, ubicata a circa 3 km dal centro di Battuda.

In Battuda è presente il Comune, qualche esercizio di vicinato e centro sportivo con piscina estiva, il resto dei servizi principali sono reperibili nei comuni limitrofi (Vellezzo Bellini, Trivolzio ecc...)

La stazione ferroviaria più prossima è a Certosa di Pavia ad una distanza di circa 10 km. L'autostrada per A7 Milano-Genova, uscita Bereguardo (Pavia Nord) , dista 7 km.

Il comune di Battuda confina con i comuni di Marcignago, Rognano, Trivolzio, Trovo, Vellezzo Bellini.

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in una via con possibilità di parcheggio e con poco traffico. Il contesto in cui sono ubicati è prevalentemente residenziale.



5. STATO E QUOTE DI PROPRIETA'

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX) il XXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Battuda (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Sez. Urb C Foglio 3 Particella 255 Sub. 10, categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 2, vani 3, Indirizzo Via San Giovanni da Dio n° 4

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Sez. Urb C Foglio 3 Particella 257 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 12 mq, Indirizzo Via San Giovanni da Dio

con atto di vendita al rogito dal Notaio Sampietro Pietro Remo in Casalpusterlengo (Lo) del 19/05/2008 Repertorio 59640/26914 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7995 R.G. 13025 del 29/05/2008

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Durante il sopralluogo del 15 mag 2025 l'immobile risultava libero, e come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 14 lug 2025 non risultano contratti di locazione o comodato intestati all'Esecutato relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E PROFILO URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie riferite agli immobili sono:

- Piano di lottizzazione residenza San Riccardo adottato con Delibera del C.C. n.11 del 21/07/2004 e successiva approvazione definitiva adottata con Delibera n.30 del 26/11/2004;
- Permesso di costruire n.1/2006 presentato in data 11/05/2006 conprot. n.1271 e rilasciato in data 22/09/2006;
- Variante in corso d'opera DIA presentata in data 09/04/2008 con prot. n. 1086;
- Fine lavori e Richiesta di Agibilità presentata in data 19/05/2008 con prot. n. 1493;

Durante l'accesso atti del 10 mag 2025 è stato possibile anche visionare la pratica dei c.a. prot. 190 del 25 gen 2007 (non è stato possibile visionare il collaudo).

PROFILO URBANISTICO

Con riferimento al Cdu n.5/2025 prot. 2572 del 27 ago 2025 in allegato gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in:

fg 9 mapp 255 Piani attuativi in fase di esecuzione rif. Ambito residenziale consolidato di vecchio impianto – art 19 delle N.T.A. del Piano delle regole

fg 9 mapp 257 Parcheggio pubblico – art 7 delle N.T.A. del Piano delle regole e Area per la viabilità - art . 22 delle N.T.A. del Piano delle regole

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala per completezza che in allegato all'atto di vendita del 19/05/2008 Repertorio 59640/26914, trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7995 R.G. 13025 del 29/05/2008, è presente l'Attestato di certificazione energetica per il fabbricato datato 15/05/2008, oggi non più in corso di validità.



8. VINCOLI GIURIDICI e CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuna

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem , servitù d'uso, ecc...)

regolamento di condominio (allegato A all' atto di vendita al rogito del Notaio Sampietro Pietro Remo in Casalpusterlengo (Lo) del 19/05/2008 Repertorio 59640/26914 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7995 R.G. 13025 del 29/05/2008)

per completezza si segnala anche la convenzione edilizia con Comune Battuda validità 10 anni (di cui atto del Notaio Sergio Todisco in Milano del 26/04/2005 Repertorio 164453/36356 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 5547 R.G. 9168 del 17/05/2005)

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nessuna (come da controllo dei documenti di conservatoria)

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni contro

Iscrizione contro del 29/05/2008 - Registro Particolare 2556 Registro Generale 13026 Conservatoria di PAVIA

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Sede CASALPUSTERLENGO (LO)

Repertorio 59641/26915 del 19/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

Immobili in Comune di Comune di Battuda (Pv):

Immobile n. 1

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana C Foglio 3 Particella 255 Subalterno 10

Natura A3 - abitazione di tipo economico - Consistenza 3 vani

Indirizzo via san giovanni di dio n. civico 4

Immobili in Comune di Comune di Battuda (Pv):

Immobile n. 2

Sezione urbana C Foglio 3 Particella 257 Subalterno 4

Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Consistenza 12 metri quadri

Indirizzo via san giovanni di dio

A favore

BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.. Sede MANTOVA (MN)

Codice fiscale 02017160207 diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Per il Capitale € 85.000 e per un Totale € 127.500



Trascrizioni contro

Trascrizioni contro del 07/03/2025 – reg. gen. 4195 - reg. part. 2805 Conservatoria Pavia

Atto Giudiziario
Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede Pavia
verbale di pignoramento immobiliare del 20/02/2025 n.rep 9597

Immobili in Comune di Battuda (Pv):
Immobile n. 1
Catasto Fabbricati – Sezione urbana C Foglio 3 Particella 255 Subalterno 10
Natura A3 - abitazione di tipo economico Consistenza 3 vani
Indirizzo via san giovanni di dio n. civico 4 Piano T
Immobile n. 2
Sezione urbana C Foglio 3 Particella 257 Subalterno 4
Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Consistenza 12 metri quadri
Indirizzo via san giovanni di dio - Piano T

A favore
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 per
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro
XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

Accertamento conformità urbanistico edilizia

Dal confronto dello stato reale e le pratiche edilizie si evidenzia che in esterno all'immobile è stato costruito un portico senza le pratiche edilizie relative, comunque con misure in altezza non adeguate, che allo stato attuale è degradato e in con precaria stabilità statica. Se ne consiglia lo smontaggio e lo smaltimento. Internamente nel bagno è stato anche costruito un muretto per delimitare la doccia che non era indicato nella pratiche edilizie. Per smontare e smaltire il portico si ritiene di indicare un costo prudenziale da sostenere di 1000 €.

Accertamento conformità catastale

Dal confronto dello stato reale e le planimetria catastale dell'appartamento si riscontra che non è stato indicato il ripostiglio, ne il muretto della doccia e il nord è indicato in modo errato. Stesso refuso di indicazione del nord è riportato anche nell'elaborato planimetrico. Per sistemare la planimetria catastale dell'appartamento si prevede di preparare un dofca con un costo prudenziale di 450 €.

9. DATI CONDOMINIALI

Amministratore di condominio: Studio Immobiliare 2° di Massimo Maestroni Largo Giuseppe Verdi 23 20082 Binasco (Mi)

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: mediamente 330 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate: al 9 giu 2025 non sono state deliberate spese straordinaria

Millesimi di proprietà: 58,94/1000 (cinquantotto virgola novantaquattro millesimi) come da ultimo atto di compravendita e da tabella millesimale condominiale

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni (indicazioni al 9 giu 2025):

Consuntivo 2023-2024

saldi di fine esercizio precedente 329.75 € (da saldare)



gestione anno corrente	287.87 € (da saldare)
Preventivo 2024-2025	
saldi di fine esercizio precedente	617.62 € (da saldare)
gestione anno corrente	325.65 € (da saldare)

Regolamento di condominio: vedasi allegato A dell' ultimo atto di compravendita, Notaio Sampietro Pietro Remo in Casalpusterlengo (Lo) del 19/05/2008 Repertorio 59640/26914 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7995 R.G. 13025 del 29/05/2008.

10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventato proprietario in data 19/05/2008 per quota 1/1 in proprietà contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

i beni immobili in Comune di Battuda (Pv):

Catasto Fabbricati – Sez. Urb C Foglio 3 Particella 255 Sub. 10, categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 2, vani 3 Indirizzo Via San Giovanni da Dio n° 4

Catasto Fabbricati - Sez. Urb C Foglio 3 Particella 257 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 12 mq Indirizzo Via San Giovanni da Dio

con atto di vendita al rogito dal Notaio Sampietro Pietro Remo in Casalpusterlengo (Lo) del 19/05/2008 Repertorio 59640/26914 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7995 R.G. 13025 del 29/05/2008.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. è diventata proprietaria in data 26/04/2005 per quota 1/1 contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per i beni immobili in Comune di Battuda (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 9 Particella 239 (poi divenuto anche mapp 255, 257)

Catasto Terreni – Foglio 7 Particella 94

Catasto Terreni – Foglio 7 Particella 188

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per i beni immobili in Comune di Battuda (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 9 Particella 110

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per i beni immobili in Comune di Battuda (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 9 Particella 111

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per i beni immobili in Comune di Battuda (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 9 Particella 112

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per i beni immobili in Comune di Battuda (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 9 Particella 48

con atto a rogito Notaio TODISCO SERGIO del 26/04/2005 Repertorio 164452/36355 trascritto in conservatoria di PAVIA R.P. da 5396 a 5400 e R.G. da 8839 a 8843 del 12/05/2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventato proprietario in data 22/06/2000 per quota 1/2 contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per i beni immobili in Comune di Battuda (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 9 Particella 113 (poi diventato part 239)

e altri beni



con atto di compravendita a rogito Notaio GIUSEPPE GALLOTTI di Pavia del 22/06/2000 Repertorio 45827 trascritto in conservatoria di PAVIA R.P. 6295 R.G. 9158 del 07/07/2000

XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono diventati proprietari in data 02/08/1989 per quota 1/2 a testa
contro
e XXXXXXXXXXXXXXX
per i beni immobili in Comune di Battuda (Pv):
Catasto Terreni – Foglio 9 Particella 40 (poi diventato part 113 e successivamente part 239)
e altri beni
con atto di divisione a rogito Notaio GIUSEPPE GALLOTTI di Pavia del 02/08/1989 Repertorio 26565/13296 trascritto in conservatoria di PAVIA R.P. 6775 R.G. 8778 del 11/08/1989

XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono diventati proprietari in data 26/01/1981 per quota 1/4 a testa e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
per i beni immobili in Comune di Battuda (Pv):
Catasto Terreni – Foglio 9 Particella 40 (poi diventato part 113 e successivamente part 239)
e altri beni
con atto di vendita a rogito Notaio GIULIANA RAJA di Milano del 26/01/1981 Repertorio 120281/4849 trascritto in conservatoria di PAVIA R.P. 1057 R.G. 1397 del 18/02/1981

11. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali del bene

Fondazioni:	non visibile , in c.a.
Strutture verticali:	pilastrini in c.a.
Solaio:	non è visibile, travi in c.a. con solaio in laterizio e travetti prefabbricati
Pareti esterne:	in muratura
Pareti interne:	in muratura
Struttura copertura	c.a.
Manto copertura	coppi in laterizio
Scale	Condominiali in struttura in cemento armato.

Caratteristiche e finiture del bene

Porta ingresso:	porta blindata. Stato di conservazione : sufficiente
Serramenti esterni:	Serramenti in legno con doppi vetri colore noce, con persiane in legno. Stato di conservazione serramenti: sufficiente, ma le persiane sono ammalorate.
Serramenti interni:	Porte tamburate color noce scorrevoli incassate. Stato conservazione : sufficiente
Parete esterne:	intonacate e dipinte. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente
Pareti interne:	Intonacate e dipinte, (è stato possibile vederle in parte essendo l'immobile saturo con mobile e oggetto). Stato di conservazione: non del tutto sufficiente, presente qualche segno di umidità
Soffitti:	Intonacati e dipinti. Stato di conservazione: sufficiente
Pavimentazione:	la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento, in piastrelle di ceramica dimensioni medie di colore miele. Nel bagno ci sono piastrelle in ceramica di dimensioni più contenute colore azzurro chiaro. (tutti i pavimenti sono stati visti in



	parte essendo l'immobile saturo con mobile e oggetto). Nel giardino c'è una parte pavimentata con piastrello per esterni chiare di dimensioni contenute. Stato di conservazione: sufficiente
Rivestimenti:	la cucina ha rivestimento solo dietro il blocco cucina, in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Il bagno ha rivestimento in piastrelle di ceramica di color azzurro chiaro, per un altezza di circa di 2.00 m Stato di conservazione: sufficiente
Giardino:	è provvisto di recinzione, era principalmente dedicato aprato con qualche albero di piccole dimensioni, oggi è incolto. All'interno vi è posizionata una casetta in legno per attrezzi e un barbecue. Vi è anche un portico in cattivo stato di conservazione, privo di titolo abilitativo . Stato di conservazione: da sistemare

Caratteristiche impianti

<u>Impianto elettrico:</u>	Impianto del tipo sottotraccia completo placche per interruttori e prese, nonché punti luce. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Impianto citofonico:</u>	Solo voce, no video. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Impianto idrosanitario:</u>	del tipo sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Acquedotto comunale. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Apparecchi idrosanitari:</u>	in bagno sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria e scarichi: Bagno 1: vaso, bidet, lavabo, doccia. Stato di manutenzione: sufficiente
<u>Impianto riscaldamento:</u>	L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna a metano (durante il sopralluogo la caldaia non era presente) con radiatori nei diversi locali con impianto sottotraccia. Stato di manutenzione: non sufficiente (per mancanza caldaia).
<u>Impianto di condizionamento:</u>	E' presente con due split uno in camera e l'altro in soggiorno, e la macchina in esterno. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Impianto fognario:</u>	fognatura comunale. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Impianto allarme:</u>	non presente.

POSTO AUTO

Caratteristiche e finiture del bene

Pavimentazione:	Asfalto delimitato da strisce blu. Stato di conservazione: sufficiente anche se le strisce blu sono poco evidenti.
-----------------	--

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente. Nella pratica edilizia è presente la richiesta di agibilità completa delle Certificazioni impianti richieste



12.SUPERFICI NETTE E LORDE

PIANO	DESTINAZIONE	SUP	SUP	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
		NETTA	LORDA		
APPARTAMENTO		MQ	MQ		
piano terra	SOGGIORNO e CUCINA	17,98	21,09	ovest	sufficiente
	DISIMPEGNO	1,71	2,12	centrale	sufficiente
	CAMERA	11,87	14,42	ovest	sufficiente
	BAGNO	4,85	6,63	ovest	sufficiente
	RIPOSTIGLIO	0,65	1	centrale	sufficiente
	GIARDINO	95,54	95,54	ovest	sufficiente
totale		132,6	140,8		
POSTO AUTO					
piano terra	POSTO AUTO	12,46	12,46		sufficiente

Per superficie netta si intende quella calpestabile.

Per superficie lorda si intende la superficie al lordo di pareti interne, e delle pareti perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, se non confinanti le pareti perimetrali considerate al 100%. Delle scale, qual'ora presenti, valutiamo la proiezione una sola volta.



		SUP LORDA		SUP COMMERCIALE
PIANO	DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE	MQ
APPARTAMENTO				
piano terra	SOGGIORNO e CUCINA	21,09	1	21,09
	DISIMPEGNO	2,12	1	2,12
	CAMERA	14,42	1	14,42
	BAGNO	6,63	1	6,63
	RIPOSTIGLIO	1	1	1,00
	GIARDINO	95,54	0,05	4,78
	totale	140,8	totale	50,04
POSTO AUTO				
piano terra	POSTO AUTO	12.46		

La superficie commerciale, utile per la valutazione globale dell'immobile, è data dalla superficie lorda moltiplicata per coefficienti in funzione delle destinazioni, che nello specifico sono:

abitazione principale 1, locali complementari direttamente collegati all'abitazione (cantine, soffitte, rustici ecc..) 0.33, locali complementari non direttamente collegati all'abitazione 0.25, balconi 0,33, aree scoperte esclusive da 0.02 a 0.1.

13. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA e FONTI

Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile abbiamo utilizzato il metodo del confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione, rintracciato attraverso le fonti di cui a seguire. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Fonti di informazione:

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate ,
Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A.
maggiori siti internet di intermediazione immobiliare,
e Agenzie immobiliari della zona.

Dalle quali fonti indichiamo i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI



Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: Pavia Comune: Battuda - Torrino (Pv)
zona: centrale- extraurbana
Tipologia prevalente: non presente

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Ville e villini	Normale	770	870	L
Ville e villini	Ottimo	950	1100	L

Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A

Provincia: Pavia Comune: Battuda (Pv)
Anno 2024 - 2025

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Appartamenti	nuovo/ristrut	1050	1250
	10-20 anni	800	1000
	medio(max 40anni)	500	600
	vecchio/da ristruttur	150	250
Autorimesse	nuovo/ristrut		10000
	vecchio/da ristruttur	3500	

14. VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in un UNICO LOTTO.

IMMOBILE	SUP COMMERCIALE	VALORE €/MQ	VALORE INTERO	QUOTA VALORE DIRITTO PROP
appartamento	50,04	1000	€ 50.040,00	€ 50.040,00 1 / 1
posto auto	a corpo		€ 4.000,00	€ 4.000,00 1 / 1
totale lotto unico			€ 54.040,00	

VALORE DEGLI IMMOBILI = € 54.040,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese
condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€ 54.040,00 X 15% € 8.106,00

Decurtazioni per lo stato di possesso -

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso -

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti -



Spese tecniche di regolazione edilizia	1.000,00
Spese tecniche di regolazione catastale	<u>450,00</u>
TOT.	€ 44.484,00
Valore arrotondato	€ 45.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 04 set 2025

Esperta di stima
Arch. Veronica Giannini

Allegati:

- a. Relazione di stima formato *privacy*
- b. documentazione fotografica
- c. estratto di mappa catastale , visure catastali, planimetrie catastali , elaborato planimetrico
- d. rilievo di massima
- e. estratto pratiche edilizie
- f. CDU e certificato residenza storico
- g. visure conservatoria
- h. atti di provenienza
- i. documenti per verifica locazioni

