

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 248/2025

AMCO ASSET MANAGEMENT

Avv. Marco Radice

contro

XXXXXX

XXXXXXXX

G.E. dott. ERMINIO RIZZI

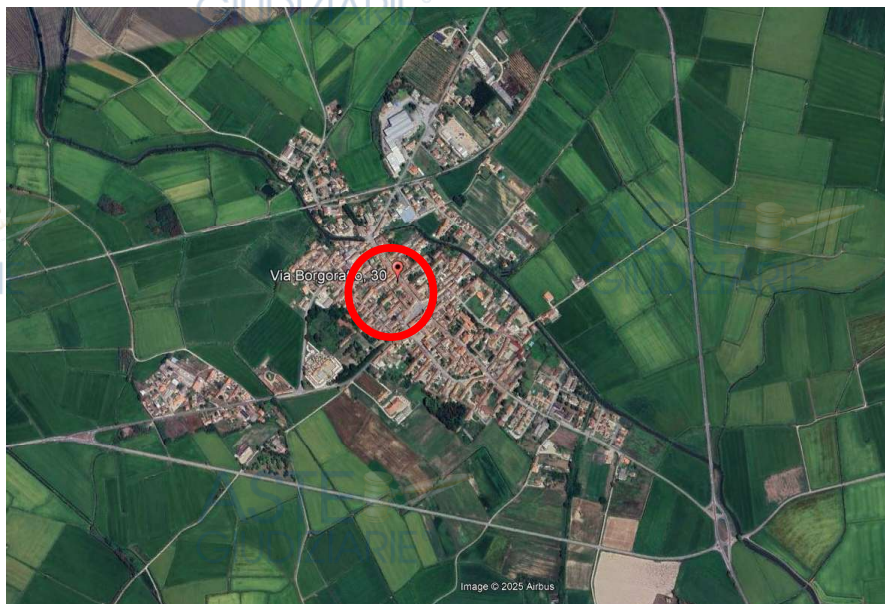
IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18, 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

LOTTO 2 – UNITA' IMMOBILIARE IN CANDIA LOMELLINA**1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

 Localizzazione



In Candia Lomellina:

- in via Borgoratto n.30, piena proprietà della quota di 1/1 di unità abitativa su due piani formata da 4 vani e servizi, area esterna e relativa autorimessa;

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

XXXXXXXXXX

Ai fini della L. 151/75 gli esecutati dichiaravano nell'atto d'acquisto di essere cittadini XXXX e di essere tra loro coniugati.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia, a tutto il 20/10/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Maiatico Giuseppe del 23 ottobre 2006 rep. n. 7924/1543 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Vigevano in data 24 ottobre 2006 al numero generale 13251 e al numero particolare 3142 a favore di Banca Popolare di Vicenza con sede in Vicenza, C.F. 00204010243 per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 15 anni, a carico di XXXXXXXXXX su NCEU sezione urbana A Foglio 15 mappali 3633 sub.6 e 3634 siti nel comune di Candia Lomellina (PV).

- **Iscrizione di ipoteca** in data 21/04/2000 ai nn. 3495/668 per la somma di Lire 112.500,00 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza contro XXXXXXXX

- **Verbale di pignoramento immobili** atto tribunale di Pavia del 07/05/2015 rep. n. 4108 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Vigevano in data 04/06/2015 al numero generale 4010 e al numero particolare 2876 a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243 a carico di

XXXXXX. Il pignoramento colpisce anche altri beni.

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giud. Tribunale di Pavia del 25/06/2025 rep. 4589 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Vigevano in data 09/07/2025 al n. generale 6678 e al n. particolare 4923 a favore di Amco – Asset Management Company Spa

con sede in Milano C.F. 05828330638, a carico di XXXXXXXX

Il pignoramento colpisce anche altri beni.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'immobile oggetto di stima è attualmente abitato dall'esecutata.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	42.475,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	6371,25
Deduzione per regolarizzazione catastale	- €	800,00
Valore a base d'asta arrotondato	€	35.300,00

2. DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Candia Lomellina al:

Sez. A Foglio 15 mapp. 3633 sub. 6 cat. A/4 cl. 2 vani 5 R.C. € 118,79

Sez. A Foglio 15 mapp. 3634 cat. C/6 cl. 2 cons. Mq 22,00 R.C. € 42,04

Il tutto intestato a:

XXXXXXXXXX

2.1 CONFINI in corpo in senso orario :

Foglio 15 mappali 238 , 1557, 950, 3947, 3633, Via Borgoratto.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento

immobili individuano correttamente i beni, la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto vi è una differente configurazione della parete divisoria al piano terra, tra soggiorno e cucina. Il costo per una nuova denuncia DOCFA di aggiornamento è stimato in e 800,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 10/10/2025, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 Caratteristiche della zona:

I beni sono posti all'interno del comune di Candia Lomellina, in posizione centrale, in contesto residenziale pianeggiante tipico della Pianura Padana, caratterizzato da fabbricati a schiera a due – tre piani fuori terra, con la presenza di attività commerciali di vicinato, a circa 300 metri dalla piazza principale.

3.2 Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due piani fuori terra; al piano terra sono presenti cucina e soggiorno, al piano primo sono presenti due camere, bagno e balcone.

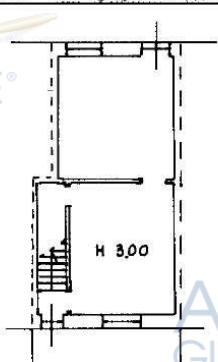
L'immobile si presenta in sufficiente stato conservativo, l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico collocato in bagno, il riscaldamento è ottenuto mediante stufe a combustibile liquido, al piano primo è presente uno split per il condizionamento che, tuttavia, non risulta essere funzionante.

Il pignoramento comprende inoltre l'autorimessa ubicata entro il cortile

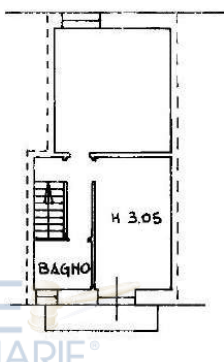
pertinenziale al fabbricato, dotata di punto luce, chiusura basculante in lamiera e pavimento in cemento; si riscontra la presenza di eternit a livello della copertura.

E' importante evidenziare che non esistono separazioni tra i beni oggetto di pignoramento e le proprietà confinanti, l'area cortiliva/giardino si configura come un'unica grande corte interna ad un gruppo di fabbricati che prospettano lungo la via Borgoratto. In particolare per quanto riguarda l'accesso e le servitù, si richiamano gli atti a rogito notaio A. Sandri in data 23/04/1960 nn 18981/5163 trascritto a Vigevano il 17/05/1960 ai nn. 2432/1988 e in data 06/07/1960 ai nn. 3721/3028. L'accesso pedonale avviene da via Borgoratto, l'accesso carrabile avviene invece tramite androne carraio comune ad altre unità.

VIA BORGORATTO



P. TERRA



P. PRIMO



AUTORIMESSA - BOX

		Superfici	
		Sup. lorda appartamento	mq. 102,00
		Sup. balconi	mq. 4,90
		Sup. autorimessa	mq. 25,00
Locali	Sup. nette:	Soggiorno	mq. 18,72
		Cucina	mq. 18,67
		Bagno	mq. 3,52
		Camera 1	mq. 13,11
		Camera 2	mq. 18,94
		Disimpegno	mq. 2,60
		Altezza media locali PT	ml. 2,95

	Altezza media locali P1 ml 3,05
Struttura del fabbricato	Cemento armato e muratura in laterizio, solai in latero-cemento
TETTO	Struttura in latero cemento, copertura in coppi, lattoneria in ferro
Pareti esterne	Tinteggiatura al civile
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 10)
Intonaci interni	Intonaco al civile
Pavimentazioni	I pavimenti sono in gres al piano terra e nel bagno del piano primo, Le camere al piano primo presentano marmette in graniglia 
Rivestimenti	Cucina e bagno in ceramica
Serramenti	Porta di ingresso in legno, serramenti al piano terra in legno e vetro singolo e alluminio e vetro singolo; al piano primo in legno e vetro singolo

Servizio
Igienico



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati a seguito di atto di compravendita in data 04/04/2000 a rogito dott. Cesare Padova, notaio in Candia Lomellina (PV), rep. n. 4396 racc. n. 992 trascritto in data 21/04/2000 ai nn. 3494/2431, da xxxxxxxxxx

Al sopraccitato venditore i beni sono pervenuti per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di successione xxxxxxxx registrata a Mortara il 13/01/1967 al n.56 vol. 431 e trascritta a Vigevano il 20/01/1967 ai nn. 447/339 e successiva integrazione registrata a Mortara al n.6 vol. 547 e trascritta a Vigevano il

19/11/1992 ai nn. 8838/6438; per la restante quota di ½ in forza di successione della madre, xxxxxxxxxxxx

La denominazione degli immobili oggetto dei summenzionati atti è variata a seguito di “modifica identificativo catastale”, nella fattispecie:

-Particella 3633 sub. 6 pratica n. pv0042125 del 10/03/2004, variazione per modifica identificativo (n.5557.1/2004), generata dalla soppressione dell'immobile N.C.E.U. sez. A foglio 15 particella 238 sub.6;

-Particella 3634 pratica n.pv0042126 del 10/03/2004, variazione per modifica identificativo (n.5558.1/2004), generata dalla soppressione dell'immobile N.C.E.U. sez. A foglio 15 particella 237.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**

- atti di asservimento urbanistici, **nessuno**

- altre limitazioni : **nessuna**

Condominio e Spese condominiali : nessuna

6. REGOLARITA' EDILIZIA.

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione. In data 30/05/1960, con protocollo n. 1637, è stata presentata, ad opera dei precedenti proprietari, domanda di ampliamento e sistemazione del fabbricato in oggetto, e nella medesima data è stata rilasciata autorizzazione da parte

della commissione edilizia, notificata in data 31/05/1960.

In data 27/02/1961 è stata rilasciata abitabilità. Il fabbricato è stato poi oggetto di alcuni interventi edilizi nell'anno 2001, eseguiti a nome dell'esecutato, asseverati con DIA in data 14/08/2001 prot. 3738, relativi alla modifica di alcune tramezzature interne, al pt, e alla sostituzione della porta d'ingresso.

Si riscontrano alcune lievi differenze dimensionali rispetto al progetto presentato, che tuttavia rientrano all'interno delle tolleranze costruttive.

7. - P.G.T. -

L'area su cui insistono i fabbricati è classificata dal vigente PGT quale:

“AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO – A1”.

8. IMPIANTI :

Non sono state reperite le certificazioni in merito alle conformità degli impianti idrico – sanitari, elettrico e di distribuzione del gas.

9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

	coeff.				Sup.
	Sup. Lorda		Ragguaglio		
Unita' abitativa	mq 102,00	x	1,00	=	Mq 102,00
Balconi	mq. 4,90	x	0,30	=	Mq 1,50
			<u>TOTALE</u>	=	<u>Mq 103,50</u>
Box auto	mq. 25,00	x	<u>1,00</u>	=	<u>Mq 25,00</u>

Esaminate le caratteristiche costruttive e le finiture dell'unità abitativa, nonché lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le opportune informazioni di mercato, tramite la pubblicità immobiliare e la Banca dati

delle quotazioni immobiliari e la comparazione con altri immobili simili posti in vendita, si è accertato che i prezzi per immobili di analoghe caratteristiche ed ubicazione, variano da € 300,00 a € 600,00/mq.

Date le caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo un valore di € 350,00/mq, che moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile ci forniscono un valore di $\text{€ } 350,00 \times 103,50 = \text{€ } 36.225,00$.

Per quanto riguarda il box auto si ritiene congrua la somma di € 250/mq, che, moltiplicato per la superficie commerciale ci fornisce un valore di $\text{€ } 250,00 \times 25 = \text{€ } 6.250,00$.

Il valore totale del lotto ammonta ad € 42.475,00.

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 6.371,25 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Deduzione per aggiornamento delle schede catastali € 800,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

$\text{€ } 42.475,00 - (\text{€ } 6.371,25 + 800,00) = \text{€ } 35.303,75$ che si

arrotonda in € 35.300,00.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di A.P.E.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO

In Candia Lomellina, all'interno del centro storico del paese piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due piani fuori terra, formata da 4 vani e servizi, oltre ad area cortiliva pertinenziale

e box auto;

DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Candia Lomellina al:

Sez. A Foglio 15 mapp. 3633 sub. 6 cat. A/4 cl. 2 vani 5 R.C. € 118,79

Sez. A Foglio 15 mapp. 3634 cat. C/6 cl. 2 cons. Mq 22,00 R.C. € 42,04

CONFINI **in corpo in senso orario :**

Foglio 15 mappali 238 , 1557, 950, 3947, 3633, Via Borgoratto.

VALORE DI STIMA DEI BENI € 42.475,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 35.300,00

Classe Energetica: L'immobile è non dotato di A.P.E.

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 31.10.2025

IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratti di mappa;*
5. *Estratti PGT;*
6. *Copia delle pratiche edilizie*
7. *Visure conservatoria*
8. *N. 2 Copie atti di provenienza*
9. *Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.*
10. *Comparabili OMI*
11. *mappa con le particelle pignorate*
12. *Fotografie;*

Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa Maria della Versa - PV -
tel. fax 0385 79606 mail: studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it