TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

AMCO S.P.A

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

n. Gen. Rep. **26 / 2026**

Giudice: Dott.ssa Claris Appiani
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI IN CORPO STACCATO

E

TERRENI AGRICOLI

IN VERRUA PO (PV) VIA XXVI APRILE 18

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120
Iscritta all'Albo del Tribunale di Pavia al n.113
C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188
con studio a Pavia –Via Scopoli 12
Telefono 0382 – 311055
e-mail: geom.barili@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 1
Rapporto di stima
di abitazione e locali accessori in corpo staccato
in Verrua Po (PV) Via XXVI Aprile n.18

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

ABITAZIONE

LOCALI ACCESSORI

Abitazione a piano terra e piano primo e locali accessori , a piano terra, in corpo staccato, in Verrua Po (PV) Via XXVI Aprile 18, intestati a

XXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXX a [redacted] -
CF XXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di abitazione, a piano terra e primo, e locali di sgombero (a piano terra) in corpo staccato, con cortile comune ad altre unità immobiliari dello stesso mappale 895 (ex 474); l'accesso dalla Via XXVI Aprile avviene da una strada sterrata.
L'abitazione, a piano terra, è composto da soggiorno – angolo cottura con accesso a un piccolo cortile retrostante ad uso esclusivo; una scala interna collega il piano terra al piano primo dove si trovano una camera, disimpegno e bagno.

L'abitazione presenta una superficie commerciale lorda di **mq 42,32.**
L'area scoperta di pertinenza dell'abitazione, nella zona retrostante, presenta una superficie di circa **mq 15,18.**

Gli accessori in corpo staccato posti al piano terra, con accesso dal cortile comune alle unità immobiliari dello stesso mappale, sono costituiti da tre locali.
Gli accessori presentano una superficie commerciale lorda di **mq 37,84.**

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:
Intestato
XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXX a XXXXXXX -
CF XXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

ABITAZIONE E ACCESSORIO						
COMUNE DI VERRUA PO – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	**MAPPALE**	**UBICAZIONE**	**CAT.**	**CLASSE**	**CONSISTENZA**	**RENDITA**
11	895 sub 2	Via XXVI Aprile Snc – PT - 1	A/3	3	4,5 vani	€ 197,54

Coerenze in corpo
a Nord mapp 987, a Est mapp 459 stessa proprietà, a Sud mapp 458 e 459 e a Ovest u.i. mapp 695 e 224.

Finiture
L'abitazione presenta:
pavimenti in ceramica in tutti i locali,
il bagno è completo di lavabo, doccia, vaso igienico, bidet e vasca.
le finestre sono parte in legno e parte in alluminio con vetri semplici, persiane in legno e in pvc,
la porta d'ingresso è in legno, con pannelli vetrati opachi,
Non è presente impianto di riscaldamento.
Il piccolo sedime di pertinenza retrostante non è stato accessibile per eccessiva vegetazione.

Gli accessori presentano:
pavimenti in cemento battuto,
il portone d'ingresso del locale di destra è costituito dalla parte inferiore da pannelli ciechi in lamiera, mentre la parte superiore presenta parti vetrate,
la porta d'ingresso del locale di sinistra è metallica ad un'unica anta,
la finestra presente nel locale di sinistra è di materiale metallico con grata esterna di protezione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRATICHE EDILIZIE

Durante il sopralluogo non sono state rilevate opere difformi, rispetto alla planimetrie catastali.

Dall'Ufficio Tecnico del Comune di Verrua Po sono state recuperate le seguenti informazioni:

1. Per l'abitazione :

- non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia. E' stata invece recuperata una domanda di condono edilizio protocollo n. 663 del 06/03/1986 con successive integrazioni e comunicazione di fine lavori, riguardante un'abitazione adiacente al fabbricato oggetto di stima. Tali elaborati riportano anche la rappresentazione degli spazi interni della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, per il quale non sono state rilevate difformità rispetto allo stato dei luoghi.

2. Per il locale accessorio:

- Concessione Edilizia n. 41 del 03/12/1982 - Pratica Edilizia 41/82 – per la costruzione di un garage,
- Agibilità n. 621 del 24/05/1985- rif. Pratica Edilizia 41/82,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 2
TERRENI AGRICOLI
in Verrua Po (PV) Via XXVI Aprile

1.2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

NR 2 TERRENI AGRICOLI

Terreni con destinazione agricola a pascolo e a seminativo siti
in Verrua Po (PV) Via XXVI Aprile, intestati a

XXXXXXX nato il XXXXXXX a XXXXXXX -
CF XXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

Il terreno agricolo, di cui al mapp 459, presenta una superficie di are 38 e centiare 96, pari a **mq 3.896,** con qualità catastale a seminativo.
Il terreno agricolo, di cui al mapp 263, presenta una superficie di are 13 e centiare 41, pari a **mq 1.341,** con qualità catastale a pascolo.

2) STATO DI POSSESSO
Alla data del sopralluogo, il 30/07/2026, la porzione di fabbricato e i locali accessori in corpo staccato risultavano giuridicamente liberi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione Catastale:
Intestato
XXXXXXX nato il XXXX a XXXXX -
CF XXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

	TERRENO						
	COMUNE DI VERRUA PO – CATASTO TERRENI						
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	Q. CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	RD	RA
11	459	SEMINATIVO	01	Are 38 ca 96	A19	€ 2,42	€ 0,97
11	263	PASCOLO	U	Are 13 ca 41	A 19	€ 47,28	€ 32,19

Coerenze del terreno mapp 459
a Nord mapp 895 stessa proprietà, a Est mapp 263 stessa proprietà, a Sud strada comunale e a Ovest mapp 458 di altra proprietà.

Coerenze del terreno mapp 263
a Nord mapp 895 stessa proprietà, a Est mapp 257,611,610,397,222,609,422 e 608, a Sud strada comunale e a Ovest mapp 459 stessa proprietà.
.
Non è stato possibile visionare integralmente i due terreni, in quanto risultavano ricoperti interamente da vegetazione incolta.

DESTINAZIONE URBANISTICA
I terreni agricoli mapp 459 e 263, oggetto di stima, sono compresi nel PGT del Comune di Verrua Po in "Ambiti agricoli normali – E1", come indicato nella Tavola 17° del Piano delle Regole – Carta della disciplina delle aree – disciplinato dall'articolo 41 delle Norme Tecniche di Attuazione Piano delle Regole (Fascicolo 13), come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 3197 rilasciato dal Comune di Verrua Po il 08.07/2026.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico di XXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a SIENA (SI) - Notaio Borlone Maria repertorio 70247/10257 del 24/04/2007; *iscrizione* presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 17/05/2007 ai nn. 4537 / 937 – Capitale €100.000,00 – Totale €200.000,00 - contro XXXXXXXXXX

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – Comune VERRUA PO (PV) repertorio 3273/7922 del 01/02/2022; *iscrizione* presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 02/02/2022 ai nn. 624/ 69 – Capitale € 82.965,14 – Totale € 165.930,28 - contro XXXXXXXXXX

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto giudiziario a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia rep. 10067 del 07/01/2026, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 11/02/2026 ai nn. 894 / 698 - contro XXXXXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Attuali proprietari
XXXXXXXXXX nato il XXXX a XXXX -
CF XXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

I beni oggetto di pignoramento, descritti nei Lotti 1 e 2 della presente relazione, sono pervenute all'esecutato per la quota di 1/1, mediante atto di compravendita Notaio Borlone Maria il 24/04/2007 rep. 70246/10256, trascritto presso la Conservatoria RRI di Pavia il 17/05/2007 n. 4536 / 2995, **proprietario dal 24/04/2007 ad oggi.**

Alla parte venditrice, la sig.ra [redacted] quanto pignorato è pervenuto in forza di successione in morte del signor [redacted] per la quota di 1/3, registrata a Stradella in data 14 luglio 2000 al n.69, vol.274, e trascritta a Voghera in data 19 ottobre 2000 ai nn.5657/75041. La piena ed esclusiva proprietà è pervenuta in forza di successiva divisone giudiziale di cui alla sentenza del Tribunale di Voghera in data 1 dicembre 2005 n.1135 di rep., 2482 di cron.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:
Gli immobili si trovano nel Comune di Verrua Po, in Provincia di Pavia, piccolo comune dell'Oltrepò Pavese con popolazione pari a circa 1.200 abitanti.
Il contesto edificato presenta prevalente carattere agricolo e rurale, con presenza di fabbricati abitativi e immobili a destinazione agricola.
La zona non presenta traffico; la strada di accesso sterrata ha insufficiente possibilità di parcheggio.
La zona risulta poco servita da mezzi pubblici e da servizi di primaria necessità, presenti in forma limitata nel centro abitato.
L'abitazione e i locali accessori si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: contesto comunale periferico del Comune di Verrua Po.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria; i principali servizi di urbanizzazione secondaria e commerciali risultano reperibili nei comuni limitrofi.

Principali collegamenti pubblici (Km): il Comune di Verrua Po si trova a circa km 18 da Pavia e a circa km 51 da Milano.

Servizi offerti dalla zona: servizi essenziali, luoghi di culto; per supermercati, centri commerciali, servizi sanitari e ulteriori attività commerciali si fa riferimento prevalentemente ai centri limitrofi e alla città di Pavia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) VALUTAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 – ABITAZIONE CON PICCOLO SEDIME DIPERTINENZA E LOCALI ACCESSORI

		Sup. Lorda	*Coeff.*	*Sup. Comm.*	*Esposizione*	*Condizioni*
LOTTO 1						
1)	Abitazione PT-1°	42,32	1	42,32	Nord/Sud	Pessimo
2)	Sedime di pertinenza	15,18	0,07	1,06		
3)	Locale accessori PT	37,84	0,25	9,46	Nord	Pessimo
	Superficie commerciale			**52,84**		

Criterio di stima
Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Verrua Po (PV), per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 350,00 per i locali residenziali,** tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni
Agenzie immobiliari della Provincia di Pavia Comune Verrua Po, Pubblicazione "Scenario immobiliare Pavese" 2025/2026 edito da FIMAA e rilevazione prezzi dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2025.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
LOTTO 1 PT -	**mq 52,84**	€ 18.494,91	**€ 18.494,91**
Totale		€ 18.494,91	**€ 18.494,91**

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	**€ 2.774.24**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolute	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	Non quantificabile

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO 1 – beni in Verrua Po - **€ 15.720,00**

Euro quindicimilasettecentoventi / 00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2 - TERRENI AGRICOLI

		Superficie
LOTTO 2		
4)	Terreno seminativo	3896
5)	Terreno pascolo	1341

I terreni sono compresi nel PGT del Comune di Verrua Po (PV), nella zona "E1 ambiti agricoli normali" regolati dall'art. 41 delle norme tecniche di attuazione - piano delle regole di cui al CDU prot. 3197 rilasciato dal Comune il 08/07/26.

Criterio di stima
Il Comune di Verrua Po è compreso nella Regione agraria n. 10, anno 2023.
Si assume come parametro il prezzo delle contrattazioni di compravendita di terreni in Verrua Po (PV), p terreni seminativi analoghi a quello della presente stima pari a **€/mq 3,80.**
Per quanto riguarda il terreno – pascolo, non avendo a disposizione dal V.A.M. l'importo €/mq per il pascolo, si adotta il valore di **€/mq 0,68** calcolato con comparazione di valori del pascolo di zone limitrofe.

Fonti di informazioni
Rilevazione prezzi dell'Agenzia delle Entrate – V.A.M. – Valore Agricolo Medio anno 2023 (ultimo pubblicato per la Provincia di Pavia).

	Superficie	Valore intero	Valore diritto
LOTTO 2			
Terreno seminativo	**mq 3.896,00**	€ 14.804,80	**€ 14.804,80**
Terreno pascolo	**mq 1.341,00**	€ 911,88	**€ 911,88**
Totale		€ 15.716,68	**€ 15.716,68**

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie dei terreni

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti	**€ 2.357,51**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dei terreni nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO 2 – terreni in Verrua Po - € 13.359,00

Euro tredicimilatrecentocinquantanove/ 00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TOTALE A BASE D'ASTA

LOTTO 1 - ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI		**€ 15.720,00**
LOTTO 2 - TERRENI AGRICOLI		**€ 13.359,00**
	TOTALE	**€ 29.079,00**

Euro ventinovemilasettantanove/ 00

Pavia, 02 Settembre 2026

Il PERITO ESTIMATORE
geom. M.Francesca Barili

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastali
- Estratto pratiche edilizie
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Estratto quotazioni immobiliari
- estratto VAM della Provincia di Pavia, annualità 2023
- certificato di destinazione urbanistica
- Rogito notaio Maria Borlone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009