
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 234/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

FINN SPV SRL

CONTRO



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

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

RGE n. 234/2024

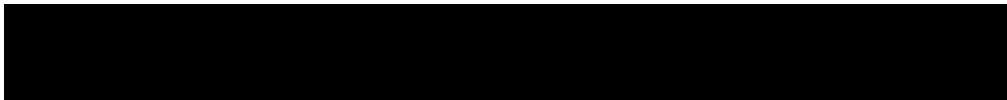
“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Compendio immobiliare in Mortara fraz. Molino Faenza VIA CAPITANO MALABARBA n. 3 composto da un fabbricato ad abitazione su due livelli, altro fabbricato con abitazione al P1° e box al PT, area di corte.

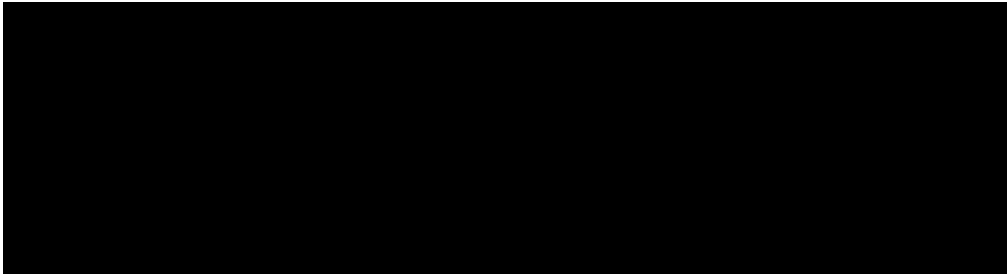
2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà



146318 notaio LIGORI LUIGI trascritto il 22/02/2001 ai n.ri 1371/1045

Contro



Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: CELIBE.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 09/12/2024 è presente il debitore esecutato. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 *Iscrizioni:*

- ipoteca volontaria iscritta il 21/12/2007 n.ri 16300/4031 a seguito di atto del 18/12/2007 n.ri 187056/13466 di rep. Notaio LIGORI LUIGI a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede a TORINO c.f. 00799960158 a

3.2.2 *Trascrizioni:*

- pignoramento immobiliare trascritto in data 18/06/2024 ai n.ri 5721/4365, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 14/05/2024 n. 4011 di rep. Tribunale di Pavia, a favore FINN SPV SRL con sede a Milano c.f.

1
diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE

Valore di stima	50.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia, adeguamenti	07.500,00
	07.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	35.000,00

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

Beni in MORTARA VIA CAPITANO MALABARBA n. 3

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**COMPENDIO COMPOSTO DA FABBRICATO AD ABITAZIONE
SU DUE LIVELLI, ALTRO FABBRICATO AD ABITAZIONE, BOX
E AREA DI CORTE.**

Compendio immobiliare in Mortara fraz. Molino Faenza VIA CAPITANO MALABARBA n. 3 composto da un fabbricato ad abitazione su due livelli, altro fabbricato con abitazione al P1° e box al PT, area di corte.

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

Foglio 25 – mappale 109 – sub. 3 – VIA CAPITANO MALABARBA n. 3

Piano T - 1 – A3 – CL. 2 – 4 vani - R.C. 227,24;

Foglio 25 – mappale 109 – sub. 1 – VIA CAPITANO MALABARBA n. 3

Piano T – C6 – CL. 2 – 26 mq - R.C. 68,48;

Foglio 25 – mappale 109 – sub. 2 – VIA CAPITANO MALABARBA n. 3

Piano 1 – A3 – CL. 1 – 1,5 vani - R.C. 72,82;

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 DI 1/1 **€ 35.000,00**

Confini in corpo unico da estratto mappa: canale irriguo, mapp. 931, 107, strada comunale, 110, 102, 101.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 09/12/2024 è presente il 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

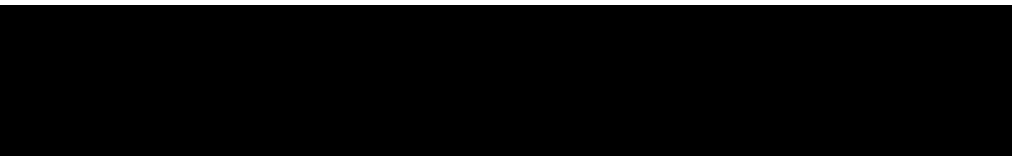
3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre precisazioni: Nessuna

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

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta il 21/12/2007 n.ri 16300/4031 a seguito di atto del 18/12/2007 n.ri 187056/13466 di rep. Notaio LIGORI LUIGI a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede a TORINO c.f. 00799960158 a



3.2.2 Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare trascritto in data 18/06/2024 ai n.ri 5721/4365, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 14/05/2024 n. 4011 di rep. Tribunale di Pavia, a favore FINN SPV SRL con sede a Milano c.f.



██████████. 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:

Immobile mapp. 109/3

- realizzato portico sul fronte est: non risulta sanabile, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi previa demolizione;
- il vano soggiorno al piano terreno presenta altezza interna di circa cm. 255 risultando inferiore a quanto riportato negli atti di condono e relativa agibilità: devono essere ripristinati i luoghi per ristabilire le altezze minime interne da regolamento di igiene;

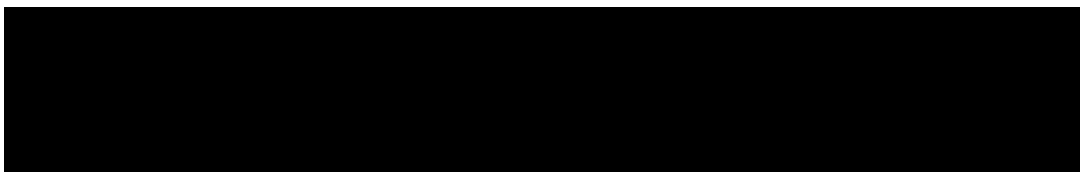
Immobile mapp. 109/2

- Diversa partizione interna (formazione nicchia per doccia): stante lo stato di manutenzione dei luoghi si ritiene opportuna una messa in pristino;

Per quanto sopra si decurta a corpo importo dal valore di stima € 7.500,00

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NON RICORRE

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER
L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA
DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

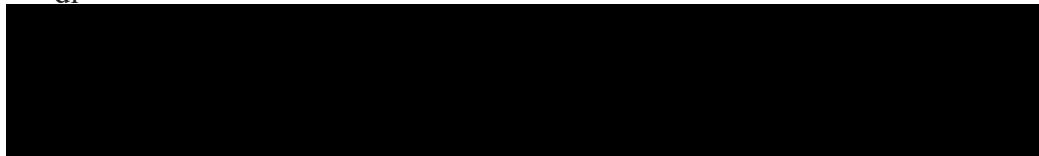
3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione
Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale
conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei
Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli
di proprietà.

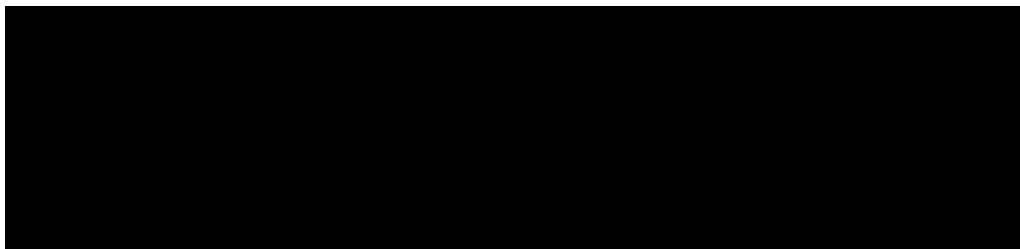
TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**
di



146318 notaio LIGORI LUIGI trascritto il 22/02/2001 ai n.ri 1371/1045

Contro





7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967

Per quanto concerne il fabbricato mapp 109/3 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

PRATICA EDILIZIA 200/1971 riattamento vecchio fabbricato

PRATICA EDILIZIA 79/1972 variante

CONDONO P.E. 37/88 del 18/04/1988 prot. N. 4010/86 per ampliamento e relativa abitabilità del 10/03/1988

Per quanto concerne il fabbricato mapp. 109/1-2 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

PRATICA EDILIZIA 204/1974 riattamento piccolo fabbricato

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s’inserisce in una zona extra urbana fraz. Molino di Faenza, 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:

Mortara è un comune italiano di 15'564 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia.

8.3. Descrizione dei beni

Abitazione sub.3 : fabbricato su due livelli in scarso stato di manutenzione e finitura, assente l'impianto di riscaldamento ad eccezione di un camino al piano T, serramenti in legno e vetro semplice. Tutta l'impiantistica deve essere verificata.

Abitazione sub.2 e box sub.3: fabbricato in pessimo stato di manutenzione, necessitano interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione.

✓ **ABITAZIONE sub.3** **112,00 MQ**

✓ **BOX sub. 1** **26,00 MQ**

✓ **ABITAZIONE sub.2** **32,00 MQ**

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, Ufficio Tecnico, Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	VALORE totale
Compendio immobiliare	a corpo	EURO 50.000,00

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, allineamento
vulture catastali:

€ 50.000,00 X 15%

€ 7.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:

a corpo

€ 7.500,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO

€ 35.000,00

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, 10/12/2024

il C.T.U.

gom. Siro Schiavi