
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. **351/2024** R.G.E.

PROMOSSA DA

PRISMA SPV SRL

CONTRO



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

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

RGE n. 351/2024

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento in palazzina di due unità oltre accessori in Mortara via Gioberti civ. 16, avente accesso dal pedonale su via Gioberti indi per la corte comune e il vano scala comune. Appartamento al piano secondo e ultimo senza ascensore avente ingresso corridoio, pranzo, tinello e piccolo vano cottura, due balconi, bagno, due camere. Cantina comune indivisa al S1, box auto al Pt in altro corpo di fabbrica nella corte.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

per atto di compravendita del 27/09/2012 rep. 67931/17190 notaio CATALANO GIANLUCA trascritto il 04/10/2012 ai n.ri 8102/5887
Contro

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: comunione dei beni.

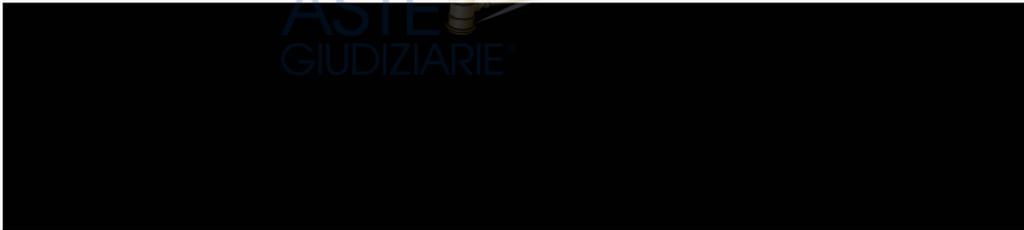
Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 12/12/2024 congiunto col Custode Giudiziario gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dal debitore. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta il 04/10/2012 n.ri 8105/1035 a seguito di atto del 27/09/2012 n.ri 67932/17191 di rep. Notaio CATALANO GIANLUCA a favore UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI con sede a ROMA c.f.



3.2.2 Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare trascritto in data 10/09/2024 ai n.ri 8199/6199, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 04/08/2024 n. 5867 di rep. Tribunale di Pavia, a favore PRISMA SPV SRL con sede a Roma c.f.



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

4 - VALORE	
Valore di stima	50.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	07.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	04.000,00
	38.500,00

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 GIOBERTI n. 16

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**APPARTAMENTO DI 4 VANI E ACCESSORI AL PIANO
SECONDO OLTRE BOX.**



Appartamento in palazzina di due unità oltre accessori in Mortara via Gioberti civ. 16, avente accesso dal pedonale su via Gioberti indi per la corte comune e il vano scala comune. Appartamento al piano secondo e ultimo senza ascensore avente ingresso corridoio, pranzo, tinello e piccolo vano cottura, due balconi, bagno, due camere. Cantina comune indivisa al S1, box auto al Pt in altro corpo di fabbrica nella corte.

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

Foglio 18 – mappale 153 – sub. 4 – VIA VINCENZO GIOBERTI n. 16

Piano T-2 – A7 – CL. 2 – 5,5 vani - R.C. 454,48;

Foglio 18 – mappale 153 – sub. 6 – VIA VINCENZO GIOBERTI n. 16

Piano T – C6 – CL. 2 – 17 mq - R.C. 44,78;

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 € **38.500,00**

Confini in corpo unico da planimetria catastale e elaborato planimetrico catastale:

ABITAZIONE: vano scala comune, area di corte comune;

BOX: area di corte comune, box sub. 5;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 12/12/2024 congiunto col Custode Giudiziario gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dal debitore.

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.

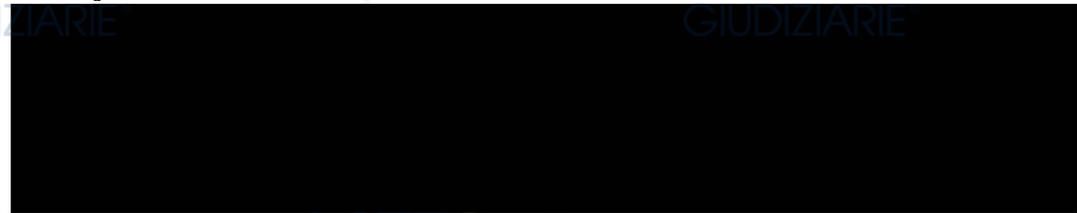
3.2.1 *Iscrizioni:*

- ipoteca volontaria iscritta il 04/10/2012 n.ri 8105/1035 a seguito di atto del 27/09/2012 n.ri 67932/17191 di rep. Notaio CATALANO GIANLUCA a favore UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI con sede a ROMA c.f. 00348170101



3.2.2 *Trascrizioni:*

- pignoramento immobiliare trascritto in data 10/09/2024 ai n.ri 8199/6199, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 04/08/2024 n. 5867 di rep. Tribunale di Pavia, a favore PRISMA SPV SRL con sede a Roma c.f.



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: sul fronte sud è presente un balcone non indicato nei titoli edilizi del 1957.

Necessita provvedimento edilizio in sanatoria per regolarizzazione edilizio urbanistica. Si decurta a corpo € 4.000,00.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: conforme.

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:

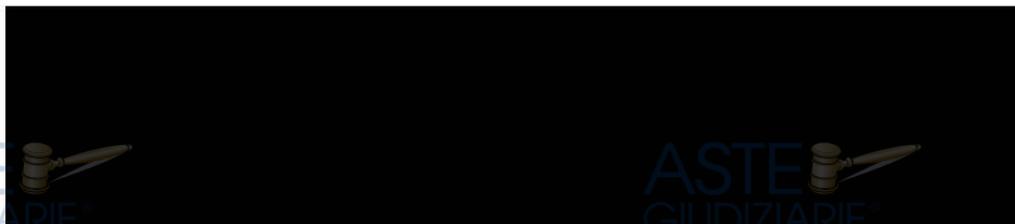
3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione
Energetica resta escluso per:

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**



per atto di compravendita del 27/09/2012 rep. 67931/17190 notaio

CATALANO GIANLUCA trascritto il 04/10/2012 ai n.ri 8102/5887

Contro



Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: comunione dei beni.



In forza di Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento pubblico (Verbale di pubblicazione Testamento, a rogito Dott. Sedino Paolo, Notaio in Garlasco (PV), del 27/05/2009 rep. 102138/28142,



n. 658, trascritta il 19/10/2009 al n. 6599 di formalità;

NB: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 04/10/2012 al n. 5888 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato:
PRATICA EDILIZIA 03/1957 prot. N. 16453 del 20/12/1956
PRATICA EDILIZIA 148/74 prot. N. 7348 per recinzione
CONDONO P.E. 17/95 del 26/08/1995 per autorimessa e relativa agibilità
del 26/08/1996

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona semi centrale, 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

Appartamento avente le finiture originali della costruzione del 1957. La proprietà dichiara che la caldaia murale non è funzionante. Presente boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Serramenti in legno con vetro semplice e tapparella avvolgibile.

Copertura del box in lastre ondulate di fibrocemento: considerato lo stato manutentivo e l'epoca di realizzazione si ritiene sia contenente amianto. Il valore di stima ne tiene conto pertanto ogni onere di bonifica resta a carico

dell'aggiudicatario.

ABITAZIONE 98,00 MQ

BOX 17,00 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
Appartamento e box	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

€ 4.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 38.500,00

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, 15/12/2024



il C.T.U.

gom. Siro Schiavi

