TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 219/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

PRISMA SPV SRL

CONTRO

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione ***Francesco Rocca***

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

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

RGE n. 219/2024

"CONCLUSIONI DEFINITIVE"

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 relativamente Porzione di fabbricato terra-cielo ad abitazione sito nel comune di Pieve del Cairo Fraz. Gallia al civ. 12 con accesso dalla via pubblica indi alla corte comune sub.1. Composto da un vano e cucina al Pt, due vani e servizio al P1 oltre a ripostiglio in altro corpo di fabbrica. Trattasi di porzione in pessimo stato e in abbandono.

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

Foglio 7 – mappale 232 – sub. 3 - FRAZIONE GALLIA n. 12 Piano T-1 – A3 – CL. 1 – 5,5 VANI - R.C. 156,23;

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[redacted]

177286/38924 di rep. Notaio CHIODI DAELLI ENRICO, trascritto in data 26/04/2011 ai numeri 4072/2698

contro

[redacted]

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento sono in

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

completo stato di abbandono. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 26/04/2011 n.ri 4073/752 derivante da atto di mutuo del 18/04/2011 n.ri 177287/38925 di rep. Notaio CHIODI DAELLI ENRICO a favore UNICREDIT S.P.A. sede in ROMA, codice fiscale 00348170101 e contro

[redacted]

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

3.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento trascritto a Vigevano il 17/06/2024 ai numeri 5672/4324 in forza di atto del 14/05/2024 n.ri 3498 TRIBUNALE DI Pavia a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede a ROMA, codice fiscale

[redacted]

4 - VALORE

Valore di stima	20.000,00
Decurtazioni: *15% a garanzia,*	03.000,00
Decurtazioni: si vedano note	
Valore al netto delle decurtazioni	**17.000,00**

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

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

Beni in PIEVE DEL CAIRO FRAZ. GALLIA CIV. 12

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

PORZIONE DI FABBRICATO AD ABITAZIONE AL PT-1 E ACCESSORI.

Porzione di fabbricato terra-cielo ad abitazione sito nel comune di Pieve del Cairo Fraz. Gallia al civ. 12 con accesso dalla via pubblica indi alla corte comune sub.1. Composto da un vano e cucina al Pt, due vani e servizio al P1 oltre a ripostiglio in altro corpo di fabbrica. Trattasi di porzione in pessimo stato e in abbandono.

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

Foglio 7 – mappale 232 – sub. 3 - FRAZIONE GALLIA n. 12 Piano T-1 – A3 – CL. 1 – 5,5 VANI - R.C. 156,23;

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 INTERO € 17.000,00**

Coerenze in contorno in corpo unico da estratto di mappa terreni:

ABITAZIONE: via Gallia, sub.2, corte comune sub.1, altra proprietà;

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

ACCESSORI: corte comune sub.1, ripostiglio sub.2.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento sono in completo stato di abbandono. 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 limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 26/04/2011 n.ri 4073/752 derivante da atto di mutuo del 18/04/2011 n.ri 177287/38925 di rep. Notaio CHIODI DAELLI ENRICO a favore UNICREDIT S.P.A. sede in ROMA, codice fiscale 00348170101 e contro

[redacted]

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

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

3.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento trascritto a Vigevano il 17/06/2024 ai numeri 5672/4324 in forza di atto del 14/05/2024 n.ri 3498 TRIBUNALE DI Pavia a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede a ROMA, codice fiscale [redacted]

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: fabbricato di epoca remota, non sono state reperite pratiche edilizie presso l'archivio comunale.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: conforme.

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

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

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

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.

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

[redacted]

177286/38924 di rep. Notaio CHIODI DAELLI ENRICO, trascritto in data 26/04/2011 ai numeri 4072/2698

contro

[redacted]

[redacted]

Per la quota di 1/2

per con atto di successione in morte di [redacted]

[redacted]

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

trascritta il 01/04/1985 ai n.ri 1754/1350

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE D'EREDITA'

[redacted] rinunciato con atto

g. il 06/12/1983 n.ri

1367 vol. 149

per la quota di 1/2

per titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in epoca anteriore al 1967 e non sono stati reperiti titoli edili.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale è posto in frazione Gallia, territorio extraurbano comunque 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.

8.3. Descrizione analitica dei beni

Fabbricato in pessimo stato manutentivo e in abbandono, privo di impianti. L'accessorio è collabente.

Superficie catastale complessiva mq 102,00

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

9. VALUTAZIONE COMPL ESSIVA 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. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori		a corpo	compresi	**EURO 20.000,00**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale

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

smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

QUOTA INTERO

€ 20.000,00 X 15% **€ 3.000,00**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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

si vedano note

9.5. *PREZZO BASE D'ASTA*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 17.000,00**

****

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, 13/12/2024

il C.T.U.

geom. Siro Schiavi

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