



# TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA



**541/2021**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

HOIST ITALIA S.R.L.

DEBITORE:

**ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO ROCCA



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia/Vigevano



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2022

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. CLAUDIO FIORE**

CF:FRICLD75P26Z112B

con studio in ZAVATTARELLO (PV) Fraz. Cascine n. 25

telefono: 3346728104

email: geometra.fioreclaudio@gmail.com

PEC: claudio.fiore@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 541/2021

## LOTTO 1



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MORTARA Via Capitano Malabarba 10, frazione Molini di Faenza, della superficie commerciale di **79,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo di un vecchio fabbricato a due piani fuori terra, inserito in un contesto con chiara origine rurale, essendo ubicato in una frazione periferica del Comune di Mortara, ai confini con il territorio del Comune di Gambolò; tutta la zona era, ed è tuttora, adibita principalmente alla coltivazione del riso e si può constatare che gran parte dei fabbricati edificati in tali zone costituissero abitazioni per le maestranze addette all'attività agricola.

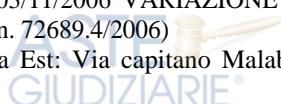
Il fabbricato in oggetto risulta alla data odierna in totale stato di abbandono, che si protrae certamente da molti anni.

Si accede al fabbricato da un cancello in ferro posto su Via Capitano Malabarba al civico 10, che permette di entrare in quella che doveva essere una corte comune; allo stato attuale è un'area completamente invasa da vegetazione spontanea che non è oggetto di cura da molti anni, e quindi senza possibilità di verifica dello stato dei luoghi se non per una ristretta fascia in aderenza al fabbricato, dovuta alla presenza di un marciapiede che impedisce la crescita di arbusti.T - 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 947 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Capitano Malabarba, 10, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/11/2006 Pratica n. PV0201167 in atti dal 03/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 72689.4/2006) Coerenze: Ovest: altra u.i.u. Nord: area scoperta Est: Via capitano Malabarba Sud: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **79,46 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.811,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.640,09**

Data della valutazione: **03/07/2022**



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:





Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Sopralluogo effettuato il 17/06/2022.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/11/2004 a firma di Notaio CATALANO Gianluca ai nn. 47653/7716 di repertorio, iscritta il 23/11/2004 a Vigevano ai nn. 3318/11971, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile pubblico.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/01/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario di Vigevano ai nn. 156 di repertorio, trascritta il 02/03/2011 a Vigevano ai nn. 1341/2098, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 14/12/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Pavia ai nn. 5935 di repertorio, trascritta il 26/01/2022 a Vigevano ai nn. 328/491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Dal 16/05/1990 al 02/12/1991 Immobile predecessore: Comune di MORTARA (F754) (PV)  
Foglio 25 Particella 633 Subalterno 5 VARIAZIONE del 16/05/1990 in atti dal 06/12/1991  
FUSIONE,AMPLIAMENTO (n. 225.1/1990)





precedenti variazioni in visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:  
Comune: MORTARA (F754) (PV) - Foglio 25 Particella 633 Subalterno 1 - Foglio 25 Particella 633  
Subalterno 2 - Foglio 25 Particella 633 Subalterno 3 - Foglio 25 Particella 633 Subalterno 4

- Dal 02/12/1991 al 03/11/2006 Immobile predecessore: Comune di MORTARA (F754) (PV) Foglio 25 Particella 633 Subalterno 8 VARIAZIONE del 02/12/1991 in atti dal 06/12/1991 FRAZIONAMENTO,DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 581.1/1991)
- Dal 03/11/2006 Immobile attuale: Comune di MORTARA (F754) (PV) Foglio 25 Particella 947 Subalterno 8 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/11/2006 Pratica n. PV0201167 in atti dal 03/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 72689.4/2006)

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2004), con atto stipulato il 16/11/2004 a firma di Notaio CATALANO Gianluca ai nn. 47652 di repertorio, trascritto il 23/11/2004 a Vigevano ai nn. 7219/11970



#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 16/11/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di Pubblico Ufficiale Dott. MONTENERO ai nn. 25924 di repertorio, trascritto il 13/01/1992 ai nn. 2379.1/1992



### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona NAF (Nuclei di Antica Formazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA: Art. 21 - Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nei N.A.F. perseguono le seguenti finalità: - conservazione, recupero, valorizzazione ed riqualificazione del patrimonio storico, architettonico ed edilizio ambientale e dei relativi tessuti; - conservazione delle destinazioni d'uso prevalenti, quali la residenza, gli esercizi commerciali, le attività artigianali ed i servizi alla popolazione; - restauro e valorizzazione dei complessi edili e degli edifici soggetti a tutela in base a normativa statale o regionale; - tutela e valorizzazione degli edifici che hanno conservato valore di archeologia industriale o edifici razionalisti; - riqualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati quali elementi vitali; - verifica di ammissibilità di interventi innovativi, integrativi e sostitutivi che possono portare alla realizzazione di nuovi servizi alla popolazione.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme..**

Anti 1967 - non risultano pratiche urbanistiche riferite all'U.I. oggetto di Stima



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**



BENI IN MORTARA VIA CAPITANO MALABARBA 10, FRAZIONE MOLINI DI FAENZA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MORTARA Via Capitano Malabarba 10, frazione Molini di Faenza, della superficie commerciale di **79,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo di un vecchio fabbricato a due piani fuori terra, inserito in un contesto con chiara origine rurale, essendo ubicato in una frazione periferica del Comune di Mortara, ai confini con il territorio del Comune di Gambolò; tutta la zona era, ed è tuttora, adibita principalmente alla coltivazione del riso e si può constatare che gran parte dei fabbricati edificati in tali zone costituissero abitazioni per le maestranze addette all'attività agricola.

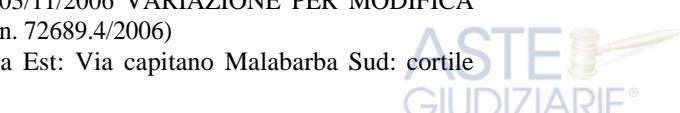
Il fabbricato in oggetto risulta alla data odierna in totale stato di abbandono, che si protrae certamente da molti anni.

Si accede al fabbricato da un cancello in ferro posto su Via Capitano Malabarba al civico 10, che permette di entrare in quella che doveva essere una corte comune; allo stato attuale è un'area completamente invasa da vegetazione spontanea che non è oggetto di cura da molti anni, e quindi senza possibilità di verifica dello stato dei luoghi se non per una ristretta fascia in aderenza al fabbricato, dovuta alla presenza di un marciapiede che impedisce la crescita di arbusti.T - 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 3,20.Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 947 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Capitano Malabarba, 10, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/11/2006 Pratica n. PV0201167 in atti dal 03/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 72689.4/2006)  
Coerenze: Ovest: altra u.i.u. Nord: area scoperta Est: Via capitano Malabarba Sud: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mortara a 4,5 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso





esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha accesso da un portoncino al piano terra, e da una scala ad una sola rampa si giunge al piano primo, in cui si trovano rispettivamente a sinistra della scala un piccolo locale di disimpegno, la cucina ed il soggiorno, mentre a destra si accede alla camera da letto, da cui a sua volta si può accedere al bagno (che si trova al di sopra del vano di ingresso al piano terra), con un piccolo antibagno.

Lo stato di manutenzione dell'alloggio ricalca esattamente lo stato di abbandono di tutto il resto dell'edificio, derivante da anni in cui nessuno ha più messo piede nella casa, con accumulo di detriti, sporcizia, calcinacci e porzioni di intonaco staccate e cadute a causa dell'umidità e dell'incuria; le varie stanze sono tutt'ora arredate con gli stessi mobili dell'epoca in cui era abitata, vale a dire letti, armadi, arredo della cucina, vecchi elettrodomestici ormai in disuso, vestiario ancora presente negli armadi e sparso sui pavimenti, tutti elementi che fanno supporre un abbandono improvviso e repentino da parte di chi risiedeva nell'alloggio.

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti, premettendo che dato il pessimo stato di manutenzione non è stato ovviamente possibile verificare a fondo, si segnala quanto segue:

A) L'impianto di riscaldamento risulta esistente, in quanto vi è la presenza dei termosifoni e di una caldaia murale istantanea a gas marca "Radi", di tipo probabilmente Minicodex 24 MFFI in base a quanto si può ricavare confrontando le fotografie con le schede tecniche di questa Ditta; l'impianto sembrerebbe fatto, o rifatto, da almeno una ventina d'anni, ma ad oggi non è possibile sapere se sia ancora funzionante.

B) I serramenti sono in legno con vetro singolo, e benché non risultano danneggiati, il loro pessimo stato di manutenzione non costituisce una garanzia.

C) All'esterno le finestre sono protette da persiane, anch'esse nello stesso stato di conservazione degli altri serramenti.

D) I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica in mediocre stato di conservazione.

E) L'intonaco interno è in pessimo stato di conservazione, con distacchi dovuti ad umidità concentrati principalmente nei soffitti e nelle pareti del vano scala.

F) Le tinteggiature sono tutte in pessimo stato di manutenzione.

G) Le porte interne sono in legno e in discreto stato di conservazione.

H) Gli impianti idro-termo-sanitari sono presenti, ma lo stato di abbandono dell'immobile non consente di verificarne la corretta funzionalità.

I) Gli impianti elettrici, benché presenti, sono costituiti da elementi datati, e anche in questo caso, mancando la corrente elettrica, non è possibile verificarne il corretto funzionamento.

Si rileva infine che al piano terra, sul lato Nord del fabbricato, in base alla planimetria catastale, si trova un locale destinato a legnaia in pessimo stato di conservazione, con accesso da un cancello diverso da quello tramite cui si accede alla corte comune.

## CLASSE ENERGETICA:

[446,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1810200005313 registrata in data 19/02/2013



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle





Valutazioni Immobiliari



Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	75,20	x	100 %	=	75,20
legnaia	15,40	x	25 %	=	3,85
balcone scoperto	1,65	x	25 %	=	0,41
<b>Totale:</b>	<b>92,25</b>				<b>79,46</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Ag. Entrate (20/06/2022)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 850,00

Borsino Immobiliare (20/06/2022)

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 502,00

Operatori del settore immobiliare della zona (26/06/2022)

Valore minimo: 100,00

Valore massimo: 300,00



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,46 x 350,00 = **27.811,88**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 27.811,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 27.811,88****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche, dell'ubicazione e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Operatori del settore immobiliare della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare riferito al comune di Mortara

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:





- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,46	0,00	27.811,88	27.811,88
				<b>27.811,88 €</b>	<b>27.811,88 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 27.811,88**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 4.171,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 23.640,09**

data 03/07/2022



il tecnico incaricato  
Geom. CLAUDIO FIORE

