



TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 128 - 2025 R.G.E.

**GIUDICE DELEGATO
ROCCA FRANCESCO**

.....
promossa da
FINN SPV S.r.l.
contro
.....

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

**C.T.U. : Geom. Andrea Scagni
Via San Rocco n. 36
27040 Arena Po
andrea.scagni@geopec.it
Tel. e Fax 0385/241642
Mob. 335/6035660**





TRIBUNALE DI PAVIA

Sommario

Capitolo n. 1	Individuazione del bene oggetto del pignoramento	pag. 3
Capitolo n. 2	Stato di Possesso	pag. 5
Capitolo n. 3	Vincoli ed oneri giuridici	pag. 5
Capitolo n. 4	Regolarità Urbanistica – Edilizia - Catastale	pag. 6
Capitolo n. 5	Informazioni per l'acquirente	pag. 6
Capitolo n. 6	Precedenti Proprietari	pag. 7
Capitolo n. 7	Descrizione analitica dell'Immobile	pag. 7
Capitolo n. 8	Valutazione Complessiva dell'Immobile	pag. 8
Capitolo n. 9	Adeguamenti e Correzioni di Stima	pag. 9
Capitolo n. 10	Prezzo a base d'asta	pag. 10
Allegato A	Prospetto riassuntivo di Vendita	pag. 11

Allegati	Documentazione Fotografica
	Documentazione Catastale
	Documentazione Comunale
	Certificazione Ipotecaria
	Atto di Provenienza e Valori OMI





TRIBUNALE DI PAVIA

Esperiti tutti gli accertamenti del caso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Territorio di Pavia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Siro, l'Agenzia Entrate - Divisione Territorio la Conservatoria dei Registri Immobiliari, contattato il custode giudiziario, sulla scorta dei dati raccolti e delle copie di planimetrie rilasciate, nella necessità di eseguire rilievi e fotografie in loco, ho effettuato il sopralluogo il giorno 16 Giugno 2025, al termine del quale, sono in grado di rispondere ai quesiti richiesti

PIENA DI PROPRIETA' DI IMMOBILI IN COMUNE DI BORGO SAN SIRO (PV) LOTTO UNICO

1 - Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni oggetto del procedimento sono due unità immobiliari dislocate in un unico corpo di fabbrica indipendente, trattasi di un appartamento e di un'autorimessa pertinenziale. Alle unità residenziali compete un'area di pertinenza interamente recintata adibita a giardinetto ed area cortilizia. I beni sono ubicati in Borgo San Siro (PV) Via dei Pioppi n.6

I beni sono reperibili nel Comune di BORGO SAN SIRO (PV)

Catasto dei Fabbricati

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
5	539	2	A/7	2	Vani 6,5	€. 258,49
5	539	3	C/6	2	MQ 37	€. 70,70

Il lotto identificato con la particella 539 come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Nord e a Est con la particella 779, a Sud con la particella 521 e a Ovest con la particella 541.

1.1 Descrizione delle caratteristiche dell'immobile

Il Lotto è formato da un'unità abitativa e da un'unità pertinenziale (autorimessa).

Le unità immobiliari sono ricavate in un unico corpo di fabbrica dislocato su due livelli abitativi, il fronte principale (Nord) prospetta su Via dei Pioppi e alla stessa via si accede direttamente con accesso pedonale e carraio; alle unità immobiliari compete un'area di pertinenza per la maggior parte pavimentata ed in piccola parte adibita a giardino. I beni sono ubicati in Via dei Pioppi a Borgo San Siro inseriti in un quartiere residenziale di recente edificazione. L'immobile è stato edificato alla fine degli anni 90.

I beni stante l'attuale conformazione delle strutture e degli impianti esistenti, non sono né divisibili e né frazionabili senza importanti opere edilizie.

1.1.1 Unità immobiliare Fg.5 Particella 539 Sub 2 – Categoria A/7 (PT e PS)

L'unità immobiliare di ampia metratura è dislocata su due livelli abitativi, ed è composta al piano terra da un soggiorno con ingresso e porticato, una zona pranzo con cucina e porticato ed un bagno; al piano rialzato due camere ed un bagno mentre al piano seminterrato sono stati ricavati due ampi locali adibiti a cantina e due piccoli locali tecnici ove è stato allocato il generatore di calore. I livelli abitativi sono collegati tra di loro da





TRIBUNALE DI PAVIA

scale interne in cemento armato, la scala che collega la zona notte alla zona giorno è rivestita con piastrelle in klinker, mentre la scala che collega la zona giorno alla zona seminterrata è in cemento priva di rivestimento. L'accesso principale si pratica dal porticato fronte via dei Pioppi, mentre l'accesso secondario dal cortile interno si pratica sia dal locale cucina che dal locale seminterrato. La struttura risale agli anni 90, da indagine presso l'ufficio tecnico comunale è in atti una Concessione Edilizia del 1993 e una successiva DIA in variante del 1997. Le murature portanti del fabbricato sono in blocchi di cls per il piano seminterrato e in blocchi di laterizio "tipo poroton" per il piano terra e il piano rialzato; i solai sono in latero-cemento, mentre l'orditura e la struttura portante del tetto sono in legno. Il sottotetto è in parte praticabile, allo stesso si accede a mezzo di una precaria scala in ferro con gradini in legno. L'unità immobiliare a prima vista necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria oltre ad alcune opere di finitura (mai realizzate). Nella zona sottotetto sono presenti puntelli telescopici posizionati a sostegno e a rinforzo di una trave di colmo che riporta evidenti lesioni. In tutto il piano seminterrato le murature sono prive di intonaco, la scala priva di rivestimento, ed esternamente si rilevano tracce di umidità nelle pareti perimetrali. L'accesso principale di affaccio sul porticato è protetto da una porta in legno con chiusure corazzate, i serramenti esterni (finestre) sono in legno protetti da persiane in legno e inferiate, i serramenti interni (porte) sono in legno; i pavimenti sono in ceramica, in klinker e in gres.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, la produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria, è garantita da una caldaia a basamento alimentata a gas metano allocata nel locale seminterrato, la diffusione del calore avviene attraverso dei termosifoni in ghisa posti sui muri interni; è presente un camino a legna nella zona soggiorno.

Non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo la regolare conformità delle certificazioni attestanti la regolarità degli impianti termico-idrico-sanitario ed elettrico. Da ispezione effettuata in tale sede, si è riscontrata la presenza del "salvavita". Per quanto riguarda l'impianto termico, necessità di idonei interventi manutentivi.

Il fabbricato è collegato alla rete fognaria comunale reperibile in Via dei Pioppi.

Il Fabbricato residenziale si sviluppa su di un'area di complessivi mq 500, complessivamente il fabbricato ha una superficie lorda pari a mq 163,85 circa (comprensiva del 100% dei muri, del 50% dei Portici, del 33% della superficie del Locale Cantina).

1.1.2 Unità immobiliare al P.S Fg. 5 Particella 539 Sub 3 – Categoria C/6 (PS)

L'autorimessa è composta da un unico e ampio locale di forma regolare, con murature prive di intonaco e pavimento in gres; i serramenti (basculante e finestre) sono in metallo con inferiate e alla stessa si accede dall'area cortilizia. Dal locale autorimessa e poi possibile accedere alla cantina a mezzo di scala interna al piano abitativo della U.I. di cui al punto 1.1.1.

Il garage non è dotato di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è un collegamento all'U.I. di cui al punto 1.1.1.

Il Fabbricato pertinenziale (autorimessa) complessivamente ha una superficie lorda pari a mq 48,64 circa (comprensiva del 100% dei muri).

1.2 Indagine storica dell'immobile e Regolarità Urbanistica





TRIBUNALE DI PAVIA

A seguito di indagine presso l'Ufficio Tecnico comunale di Borgo San Siro e al Catasto Fabbricati si è accertato che l'immobile è stato edificato a mezzo di Concessione Edilizia n.22 del 1993, variato poi con DIA del 1997; i lavori sono stati ultimati il 20/10/1999. Agli atti comunali è presente il certificato di agibilità del 18/7/2003. La costruzione dell'immobile rientra in un piano comunale per l'edilizia economica popolare, che in origine prevedeva per i beneficiari vincoli e obbligazioni in caso di vendita. Il Comune di Borgo San Siro con propria Deliberazioni di Consiglio n.8 del 23/04/2013 ha rimosso i vincoli e le obbligazioni precedentemente stabiliti con tutti i proprietari degli immobili ricompresi nei P.E.E.P.

I fabbricati sono tessuti in zona residenziale, i beni sono regolari sotto il profilo urbanistico.

2 – Stato di Possesso

[REDACTED]

dell'accordo di divorzio del 02/05/2024 che stabiliva l'assegnazione della casa coniugale al menzionato nucleo familiare.

Non risulta alcuna trascrizione del decreto di assegnazione dell'immobile agli attuali occupanti.

3 – Vincoli ed Oneri Giuridici

Lo scrivente C.T.U. in data 31/07/2025 e 02/09/2025 provvedeva a controllare le iscrizioni e le trascrizioni presso l'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sezione di Vigevano.

3.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande Giudiziali o altre Pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale: **Nessuno** - *Assegnazione Casa Coniugale del 02/05/2024 mai trascritta*

Atti di Asservimento Urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

3.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria iscritta il 08/01/2003 Reg. Part. 32 Reg. Gen. 131 durata 30 anni, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un Totale di €.202.500 di cui di Capitale €.135.000 in favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.

[REDACTED]

Ipoteca Volontaria iscritta il 03/01/2011 Reg. Part. 2 Reg. Gen. 8 durata 10 anni, derivante da Concessione a garanzia di mutuo





TRIBUNALE DI PAVIA

fondario per un Totale di €.180.000 di cui di Capitale €.90.000
in favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino contro

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione iscritta il 18/04/2019
Reg. Part. 479 Reg. Gen. 3503, derivante da Agenzia delle
Entrate – Riscossione di Roma per un Totale di €.89.529,58 di
cui di Capitale €.44.764,79 in fav
Riscossione con sede in Roma co

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione iscritta il 03/12/2021
Reg. Part. 1505 Reg. Gen. 11281, derivante da Agenzia delle
Entrate – Riscossione di Roma per un Totale di €.112.339,46 di
cui di Capitale €.56.169,73 in favo
Riscossione con sede in Roma cont

Ipoteca in Rinnovazione (Ipoteca Volontaria iscritta il
08/01/2003 Reg. Part. 32 Reg. Gen. 131 durata 30 anni),
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un
Totale di €.202.500 di cui di Capitale €.135.000 in favore della
Cassa di Risparmio di Parma e P

rma c

3.2.2 Trascrizioni

Atto Giudiziario del 17/03/2025, trascritto in data 08/04/2025
Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 3270 Verbale di
i FINN SPV S.r.

4 - Regolarità Urbanistica - Edilizia – Catastale

Le unità immobiliari residenziali sottoposte ad esecuzione sono conformi al tessuto urbanistico locale, ma non sono conformi a quanto presente presso uffici comunali. In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità di modesta entità, si renderà necessaria presentare una pratica edilizia in sanatoria certificante le opere interne, nello specifico, la diversa disposizione di alcune murature interne reperibili nella zona notte e la formazione di locali tecnici ricavati nel vano cantina.

Catastalmente non è regolare, pertanto, successivamente alla presentazione in comune della pratica edilizia in sanatoria, si renderà necessaria presentare anche una pratica di aggiornamento delle schede catastali.

5 – Informazioni per l'Acquirente

Lo scrivente perito alla data odierna valuta approssimativamente in €. 2500 la somma necessaria per le spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione di quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Da indagine in loco e presso gli uffici comunali il fabbricato è collegato alla fognatura comunale ed è servito dai pubblici servizi.





pervenuto nel possesso della quota di ½ dei beni
 sottoposto a procedimento, a mezzo di atto di compravendita pubblico stipulato dal
 Notaio Pandolfi Giovanni di Mortara (PV) in data 18/12/2002 Rep. 7464, trascritto alla
 Conservatoria Rr.II. di Vigevano in data 08/01/2003 Reg. Part. 130 Reg. Gen. 91, a
 beni
 sottoposti a procedimento, a mezzo di atto di compravendita pubblico stipulato dal Notaio
 Tedone Giuseppe di Laveno-Monbello (VA) in data 23/10/2006, Rep. 38108/14620,
 trascritto alla Conservatoria Rr.II. di Vigevano in data 02/11/2006 Reg. Part. 13742 Reg.
 quale l'esecutato acquistava la restante quota

Unità immobiliari (n.1 appartamento e n.1 autorimesse) ubicate nel comune di Borgo San Siro (Pv) Via dei Pioppi n.6;

7.1.1 Unità immobiliare al civico 6 P.T/P.S Fg. 5 Particella 539 Sub 2 – Cat. A/7

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Esposizione</i>
Ingresso	Mq 3,45	Mq 5,11	Buone	Nord
Soggiorno	Mq 31,90	Mq 38,02	Buone	Nord/Ovest
Bagno	Mq 6,28	Mq 7,71	Buone	Est
Cucina	Mq 14,17	Mq 17,50	Buone	Ovest
Bagno	Mq 7,56	Mq 10,00	Buone	Sud
Camera	Mq 11,68	Mq 13,37	Buone	Est
Camera	Mq 15,33	Mq 18,63	Buone	Est
Vano Scala	Mq 6,60	Mq 6,80	Sufficienti	-----
Dis.	Mq 5,67	Mq 7,63	Sufficienti	Sud
Cantina	Mq 37,97	Mq 15,24	Insufficienti	Nord/Ovest
Cantina	Mq 15,88	Mq 6,74	Insufficienti	Est
Loc. Tecnico	Mq 4,55	Mq 1,90	Insufficienti	Ovest
Loc. Tecnico	Mq 4,55	Mq 1,90	Insufficienti	Ovest
Portico Ing.	Mq 12,25	Mq 6,13	Sufficienti	Nord/Est
Portico Cuc.	Mq 14,34	Mq 7,17	Sufficienti	Sud/Ovest

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Esposizione</i>
Autorimessa	Mq 41,04	Mq 48,64	Insufficienti	Est/Sud/Ovest

7 | P a g i n a



TRIBUNALE DI PAVIA

7.2.1 Unità immobiliare al P.T e P.S. Fg. 5 Particella 539 Sub 2 e 3

Caratteristiche Strutturali	
Fondazioni	Non ispezionabili, da documentazione in atti continue in C.A.
Copertura	Struttura in legno finitura in tegole in cemento
Solai intermedi	Struttura in latero-cemento
Struttura Portante	Murature in blocchi di cls e laterizio tipo Poroton.

Caratteristiche Edilizie		
<i>Componenti</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Infissi Esterni	Serramenti in legno, vetro doppi con persiane in legno	Insufficiente
Infissi Esterni Autorimessa	Basculante in ferro zincato e serramenti in metallo	Sufficienti
Infissi Interni	In legno	Sufficiente
Pavimentazione Inter.	Ceramica, Klinker e Cemento	Sufficiente
Pavimentazione Est.	Gres	Sufficiente
Porta I° Ingresso	Legno	Sufficiente

Caratteristiche Impianti		
<i>Tipo</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Elettrico	Tensione 220 V, punti luce e conduttori isolati sottotraccia	Sufficiente - da verificare la conformità
Idrico	Impianto in parte sottotraccia, alimenta bagni, cucina e area esterna	Sufficiente -da verificare la conformità
Termico	Caldaia a basamento in locale Cantina Alimentazione Gas Metano, diffusori in metallo a parete, con Boiler per produzione di a.c.s.	Sufficiente -da verificare il funzionamento e la conformità
Condizionamento	Assente	
Fotovoltaico	Assente	

8 – Valutazione Complessiva dell’Immobile

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene è la “Stima Comparativa”, in considerazione della sua consistenza, della destinazione d’uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, dell’ubicazione, della vetustà e dell’esistenza di servizi primari, ed il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona, con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione utilizzate per raccogliere i parametri necessari all’individuazione di un congruo valore di alienazione sono state reperite presso gli operatori del settore immobiliare, pubblicazioni di riferimento e dell’Agenzia del Territorio.

Lo scrivente perito, stante quanto riscontrato in sede di sopralluogo, antecedentemente descritto, individua in € 800 il valore di mercato per abitazioni civili in stato conservativo





TRIBUNALE DI PAVIA

simile; mentre per le autorimesse si applica una riduzione pari al 50% al sopracitato parametro.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile è quella commerciale, calcolata con le indicazioni che seguono ed ulteriori valutazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione.

La Superficie Commerciale si calcola quantificando l'area lorda dell'immobile, comprendente muri esterni ed i divisori interni; per i porticati si applica alla superficie lorda un coefficiente di ragguaglio pari al 50%, per gli accessori diretti si applica alla superficie lorda un coefficiente di ragguaglio pari al 33%.

Residenziale	mq 124,77 X 100%	= mq 124,77
Portico	mq 26,59 X 50%	= mq 13,30
Cantina	mq 78,18 X 33%	= mq 25,78
Sup. Commerciale Fabbricato		mq 163,85

<i>Immobile</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore [€/mq]</i>	<i>Valore</i>
<i>Complessivo</i>			
Abitativo	163,85	€. 800	€. 131.080,00
Autorimessa	48,64	€. 400	€. 19.456,00

Valore Complessivamente Stimato €. 150.536,00

9 – Adeguamenti e correzioni di Stima

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché su base catastale, assenza di garanzia per vizi occulti, oltre la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

$$\text{€. } 150.536 \times 15\% = \text{€. } 22.580,40$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Decurtazioni per la vendita di quota indivisa	nessuna
Spese per cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	€. 2.500,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	nessuna





TRIBUNALE DI PAVIA

10 – Prezzo a base d’asta

Il valore delle unità immobiliari periziate al netto delle riduzioni risulta: €. **125.455,60**

Valore Arrotondato per difetto € 125.450,00

Arena Po, li 25/09/2025

Il C.T.U. Incaricato
(Geom. ANDREA SCAGNI)





TRIBUNALE DI PAVIA

ALLEGATO “A”

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

Piena proprietà di un lotto composto da un fabbricato abitativo di vani catastali 6,5 e da un'autorimessa pertinenziale di mq catastali 37, con area cortilizia e giardinetto di pertinenza esclusiva, indipendenti ed interamente recintati.

I beni sono ubicati in Borgo San Siro (PV) Via dei Pioppi n°6

I beni sono reperibili nel Comune di BORGO SAN SIRO (PV)

Catasto dei Fabbricati

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
5	539	2	A/7	2	Vani 6,5	€. 258,49
5	539	3	C/6	2	MQ 37	€. 70,70

Il lotto identificato con la particella 539 come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Nord e a Est con la particella 779, a Sud con la particella 521 e a Ovest con la particella 541.

