
TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 281/2020 R.G.E.

PROMOSSA DA

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Francesco rocca*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 281/2020
“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota indivisa di 1/4 di proprietà di piccola abitazione e accessori nel comune di Mede via XXV Aprile civ. 37, su unico livello con accesso dallo stesso civico indi per la corte al mappale 861. Area cortilizia privata, abitazione di piccole dimensioni e in pessimo stato di manutenzione avente ingresso in vano accessorio, piccolo bagno, vano a cucina e altra camera. Completano un vano esterno a legnaia con pollaio annesso e area esterna a orto.

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

Abitazione

Sez. Urb. A - Foglio 9 – mappale 861 – sub. 1 – VIA VENTICINQUE
APRILE n. 37 piano: T– A4 – CL. 2 – 3,5 VANI - R.C. 124,72;

graffato a

Sez. Urb. A - Foglio 9 – mappale 861 – sub. 2

Sez. Urb. A - Foglio 9 – mappale 862 – sub. 1



2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

Proprietà

QUOTA DI 1/4 proprietà di

altre quote non esegutate

QUOTA DI 1/4 proprietà di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

per acquisto fattone in data 19/11/2008 n. 229694/36288 di rep. Notaio
Busso Gianfranco trascritto a Vigevano il 25/11/2008 al n.ri 14280/8656.
contro

Valore dichiarato € 18.000,00 (per la quota di 1/1)

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

dichiara in atto di provenienza di essere

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 14/05/2021 congiunto con funzionario
di IVG Vigevano Custode Giudiziario gli immobili oggetto di pignoramento



sono occupati con titolo opponibile alla procedura da oggi presente al sopralluogo in forza di contratto di locazione abitativo con decorrenza 11/06/2016 e rinnovato per altri 4 anni sino al 10/06/2024 registrato a Alessandria il 06/07/2016 al n. 3685 serie 3T. Giuridicamente occupato.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 25/11/2008 n.ri 14281/2874 a seguito di atto di mutuo del 19/11/2008 n.ri 229695/36289 di rep. Notaio Busso Gianfranco a favore

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà cadauno
a carico di

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data 30/09/2020 ai n.ri 6728/4676, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 08/09/2020 n. 3293 di rep. Tribunale di PAVIA, a favore

contro

Il pignoramento colpisce
quota di 1/4 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.



4 - VALORE

Valore di stima	27.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	4.050,00
<i>adeguamenti</i>	7.000,00
<i>decurtazione per locazione opponibile</i>	5.400,00
Valore al netto delle decurtazioni 1/1	10.550,00
Quota di 1/4	2.637,00
<i>decurtazione per quota indivisa</i>	527,00
Valore al netto delle decurtazioni 1/4	2.110,00

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



Beni in MEDE VIA XXV APRILE CIV. 37

LOTTO UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
ABITAZIONE INDIPENDENTE, ACCESSORI E AREA DI CORTE.**

QUOTA DI 1/4 proprietà di

altre quote non eseguite

QUOTA DI 1/4 proprietà di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

Quota indivisa di 1/4 di piccola abitazione e accessori nel comune di Mede via XXV Aprile civ. 37, su unico livello con accesso dallo stesso civico indi per la corte al mappale 861. Area cortilizia privata, abitazione di piccole dimensioni e in pessimo stato di manutenzione avente ingresso in vano accessorio, piccolo bagno, vano a cucina e altra camera. Completano un vano esterno a legnaia con pollaio annesso e area esterna a orto.

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

Abitazione

*Sez. Urb. A - Foglio 9 – mappale 861 – sub. 1 – VIA VENTICINQUE
APRILE n. 37 piano: T-A4 – CL. 2 – 3,5 VANI - R.C. 124,72;
graffato a*



Sez. Urb. A - Foglio 9 – mappale 861 – sub. 2

Sez. Urb. A - Foglio 9 – mappale 862 – sub. 1

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 1/4 € 2.110,00

Coerenze: si precisa che dagli atti di trasferimento e catastali non sono chiaramente determinati i confini e le coerenze, tuttavia sui luoghi si è riscontrato che la proprietà è recintata determinando i confini fisici e materiali della proprietà.

A corpo unico da estratto di mappa in catasto terreni e planimetrie catastali: la via XXV Aprile, mappale 990, 861/3, 862/2, 861/3, 1034, 141, 142, 948.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 14/05/2021 congiunto con funzionario di IVG Vigeveno Custode Giudiziario gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati con titolo opponibile alla procedura da oggi presente al sopralluogo in forza di contratto di locazione abitativo con decorrenza 11/06/2016 e rinnovato per altri 4 anni sino al 10/06/2024 registrato a Alessandria il 06/07/2016 al n. 3685 serie 3T. Giuridicamente occupato.



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 17/05/2021

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 25/11/2008 n.ri 14281/2874 a seguito di atto di mutuo del 19/11/2008 n.ri 229695/36289 di rep. Notaio Busso Gianfranco a favore

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà cadauno
a carico di

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 30/09/2020 ai n.ri 6728/4676, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data



08/09/2020 n. 3293 di rep. Tribunale di PAVIA, a favore

contro

. Il pignoramento colpisce
quota di 1/4 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: Non sono state reperite pratiche edilizie presso il Comune di Mede relative al fabbricato oggetto di stima. Negli atti di vendita si dichiara che il fabbricato è anteriore al 1 settembre 1967. Lo scrivente riscontra che la planimetria catastale è del 27/05/1985 e da ricerca di archivio presso il Catasto di Pavia non sono state reperite le schede di impianto onde accertare una data presunta di costruzione. Si da atto inoltre che le ortofoto del Geoportale Lombardia del 1954 non sono abbastanza nitide da individuare l'area a differenza le ortofoto del 1975 consentono di individuare chiaramente il fabbricato che pare avere le consistenze attuali.

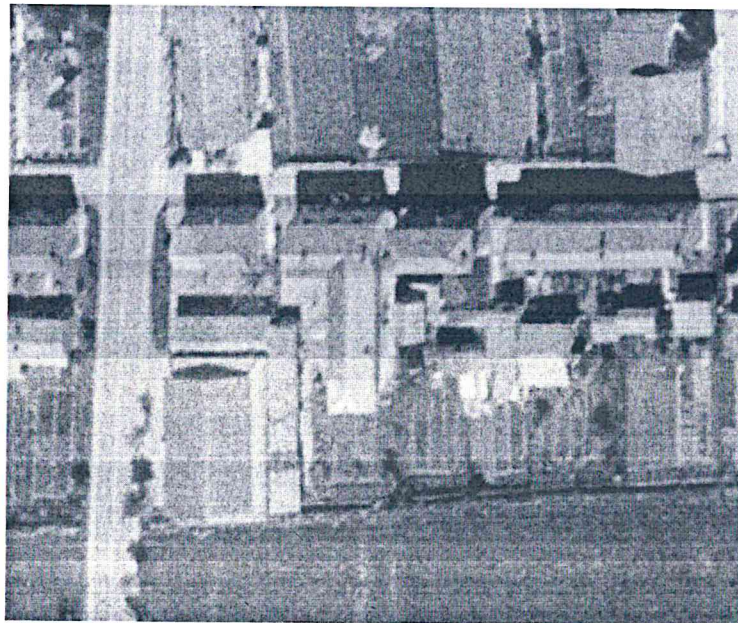
Si da atto che la copertura del corpo di fabbrica accessorio oltre alla legnaia e pollaio e in eternit contenete amianto.

Si ritiene opportuna la presentazione di pratica edilizia per la bonifica della copertura con contestuale deposito agli atti dello stato dei luoghi.

Le spese tecniche nonché gli oneri per lo smaltimento della copertura sono espressi a corpo e non a misura nella sezione decurtazioni al valore di stima.



ORTOFOTO 1975



ORTOFOTO 2021



3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: difforme

La planimetria non rappresenta correttamente i luoghi. Si rende necessario frazionamento al catasto terreni onde individuare e accertare correttamente i confini e le consistenze e conseguente ripresentazione delle schede al catasto urbano per corretta e completa rappresentazione dei luoghi. I costi per le operazioni catastali sopra descritti sono esposti a corpo nella sezione decurtazioni al valore di stima.

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

l'attuale proprietà:

QUOTA DI 1/4 proprietà di

altre quote non eseguite

QUOTA DI 1/4 proprietà di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Servitù: dall'atto di compravendita notaio G. Busso del 19/11/2008 n.ri
229694/36288



La parte venditrice dichiara e la parte compratrice
prende atto dell'esistenza delle seguenti servitù: _____
- servitù di scolo delle acque nere e meteoriche a favore del-
le particelle 863 ed 861/3, 990 e 862/2 ed a carico della par-
ticella 861/1, oggetto del presente atto; _____
- servitù di passaggio sotterraneo delle tubazioni di adduzio-
ne del gas metano a favore dell'immobile censito in catasto
con il mappale 863 e contro la particella 861/1, oggetto del
presente atto; _____



- servitù di acquedotto a favore delle particelle 861/3 e 862/2 ed a carico della particella 861/1, oggetto del presente atto, limitatamente al tratto di cortile confinante di proprietà della parte venditrice; —
- servitù attiva di veduta a favore dell'immobile censito al catasto con la particella 948 e a carico della particella 861/1, oggetto del presente atto, consistente in una finestra posta al piano terra sul lato sud del garage che affaccia sul terreno; —
- servitù passiva di veduta a carico della particella 861/3 ed a favore dell'immobile censito in catasto con la particella 862/1, oggetto del presente atto, consistente in una finestra posta al piano terra- lato sud del fabbricato che affaccia sul terreno; —
servitù tutte di cui all'atto a rogito Notaio Gherardo Flaviano Stimolo di Mede in data odierna, repertorio 75/48. —

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.

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 17/05/2021 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

QUOTA DI 1/4 proprietà di

per acquisto fattone in data 19/11/2008 n. 229694/36288 di rep. Notaio Busso Gianfranco trascritto a Vigevano il 25/11/2008 al n.ri 14280/8656,
contro

..

Valore dichiarato € 18.000,00 (per la quota di 1/1)

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

dichiara in atto di provenienza di essere



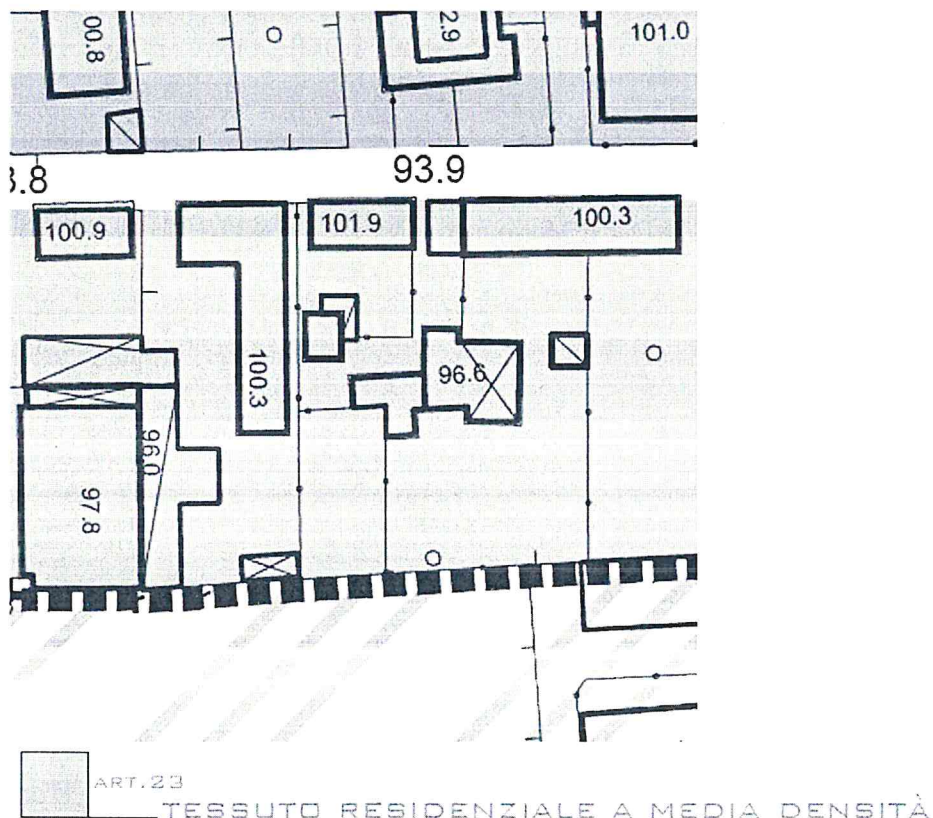
PRECEDENTI PROPRIETARI:

per titoli anteriori al ventennio.



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Urbanistica:



Art. 23 - Tessuto residenziale a media densità

Comprende parti del territorio comunale parzialmente edificato nelle quali si prevede, oltre alla ristrutturazione e all'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento dell'edificabilità nei lotti liberi.

a. Forme di intervento: Intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività, Segnalazione Certificata Inizio Attività, Comunicazione Inizio Attività).

b. Indici urbanistici: Per tutti i tipi di intervento

Nei lotti parzialmente edificati (anche nei casi di demolizione e ricostruzione)

(Uf) Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 m²/m² di Sf

(Sp) Superficie permeabile minima: 40% della Sf

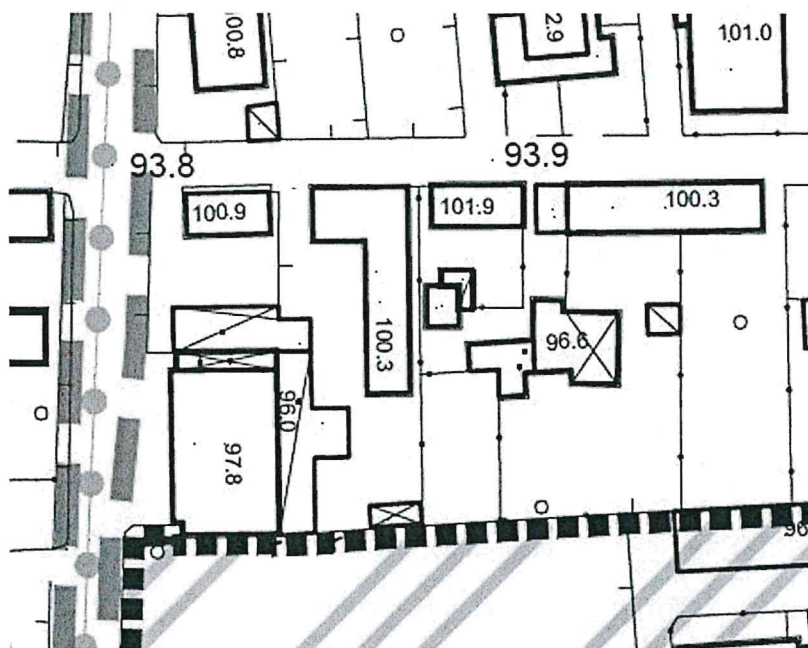
(PP - P) Parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati (vedi art. 8)

(Da) Densità arborea: 1 albero/200 m² di Sf e 1 arbusto /200 m² di Sf.

c. - d. - e. - f. - g. - h. - i. - j. - k.

come indicato nel "Tessuto ad alta densità"





7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono di remota costruzione e anteriore al 1 settembre 1967. Non sono state reperite licenze edilizie negli archivi comunali.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una periferica, 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. Il traffico è medio e sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi buona.



8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Mede è un comune italiano di 6 641 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina sudoccidentale, nella pianura tra il Po, l'Agogna e il Sesia. Dista circa Km. 40 da Pavia capoluogo di provincia.

Da Milano: Prendere l'autostrada A7, uscire a Casei Gerola, a Casei continuare sulla SP 206 in direzione di SS 211/Novara/Mortara, superare il comune Sannazzaro de' Burgondi, continuare sulla SP 193BIS, superare il comune Ferrera Erbognone, prendere la SS 211, superare Lomello, continuare sulla SP 193BIS e seguire le indicazioni per Mede.

Da Bologna: Dall'autostrada Adriatica A14 continuare sull'autostrada del Sole A1, seguire la direzione per Piacenza, in prossimità di Piacenza continuare sull'autostrada A21, uscire a Voghera, continuare sulla SP 206, superare il comune di Casei, proseguire per Sannazzaro de' Burgondi, prendere la SP 193BIS, superare Ferrera Erbognone, prendere la SS 211, superare Lomello, continuare sulla SP 193BIS e seguire le indicazioni per Mede.

Da Genova: Prendere l'autostrada A7, uscire a Castelnuovo Scrivia, seguire la direzione Castelnuovo Scrivia, superare il comune e continuare sulla SP 85, proseguire per Guazzora, prendere la EXSS 211, superare Pieve del Cairo, proseguire per Mede.

Da Pavia: Prendere la SS 35, superare Borgo Ticino, continuare sulla SS 596 in direzione di Alessandria/Gropello Cairoli/Genova, prendere la SP 193BIS, superare i comuni di Sannazzaro de' Burgondi, Ferrera Erbognone, prendere la SS 211, superare Lomello, continuare sulla SP 193BIS e seguire le indicazioni per Mede.



8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Piccola abitazione e accessori, su unico livello con accesso dallo stesso civico indi per la corte al mappale 861. Area cortilizia privata, abitazione di piccole dimensioni e in pessimo stato di manutenzione avente ingresso in vano accessorio, piccolo bagno, vano a cucina e altra camera. Completano un vano esterno a legnaia con pollaio annesso e area esterna a orto.

Costruzione in muratura portante, privo di impianto di riscaldamento ovvero è presente una stufa probabilmente a pellet che l'inquilino dichiara non funzionante. Rilevato boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Il bagno è in pessime condizioni. Il manto di copertura di accessori è in eternit contenete amianto e deve essere bonificato. Lo stato di finitura e manutenzione generale è pessimo, il fabbricato necessita di ristrutturazione generale.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative):

Si precisa che non è stato possibile accedere all'area esterna poiché ricoperta di rovi e inaccessibili e parimenti non è stato possibile accedere al retro dal fabbricato poiché inaccessibile e pertanto le dimensioni della legnaia sono desunte dalle planimetrie. Le dimensioni delle aree esterne non sono state misurate ma determinate graficamente.

✓ Superficie utile abitazione	mq.	33,00
✓ Superficie lorda accessori Hm 240	mq.	21,00
✓ Superficie legnaia e pollaio	mq.	13,00
✓ Superficie aree esterne	mq.	240,00
✓ Superficie Commerciale complessiva:	mq.	77,00



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**.

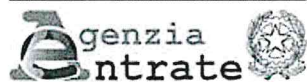
9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Mede.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia



del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: MEDE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1100	L	2,5	3,4	L
Box	Normale	580	730	L	0	0	
Posti auto coperti	Normale	215	315	L	0	0	
Posti auto scoperti	Normale	110	150	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	880	1200	L	2,5	2,8	L





comune di **Mede**

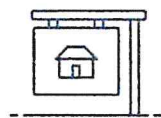
popolazione (2018) **6.576**
 superficie km² **32,89**
 densità ab/km² **200**
 codice catastale **F080**
 cap **27035**

numero compravendite
 2015 34
 2016 42
 2017 36

	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.100,00	800,00	600,00	350,00	300,00	150,00
Ville/Villetta	€/mq	1.100,00	800,00	600,00	350,00	200,00	150,00
Autorimesse	€	7.000,00					2.500,00
Uffici	€/mq	1.100,00					150,00
Negozi	€/mq	1.100,00					150,00
Capannoni	€/mq	700,00					400,00
Terreni edificabili calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	40,00	25,00				

Quotazioni immobiliari nel comune di Mede

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Mede. Il periodo di riferimento è **Aprile 2021**.



Vendita

761 €/m²

da 392 €/m² a 2.124 €/m²



Affitto

5,80 €/m²

da 4,60 €/m² a 9,90 €/m²



9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione e accessori	mq. 77,00	a corpo	compresi	€ 27.000	EURO 27.000,00

Valore complessivo del lotto 1/1: € 27.000,00

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 smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 27.000,00 X 15% € 4.050,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazione per lo stato di possesso: **locazione opponibile**

€ 27.000,00 X 20% € 5.400,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

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

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

a corpo € 7.000,00

Valore di 1/1 al netto delle decurtazioni € 10.550,00

Valore quota indivisa di 1/4

€ 10.550,00 / 4 = € 2.637,00



**RIDUZIONE FORFETTARIA PER MINOR APPETIBILITA'
QUOTA INDIVISA**

€ 2.637,00 X 0,80 = € 2.110,00

DIVISIBILITA': Lo scrivente dichiara che l'immobile non è comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

QUOTA DI 1/4 VALORE ARROTONDATO **€ 2.110,00**

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.

Vigevano, 17/05/2021

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

