
TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 168/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXXXX

CONTRO
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *dott. Antonio Codega*

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

LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 168/2022 Lotto UNICO

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a

Compendio immobiliare in Comune di Mezzana Bigli Località Casoni Borroni via Quartiere Chiesa civ.1. Dalla via Chiesa indi alla corte mappale 900/1 sedime di accesso e transito e quindi all'abitazione mappale 900/2 e all'abitazione e accessori oltre sedime di corte al mappale 901 subb. 1 e 2.

Compendio così composto:

A.1

Fabbricato terra-cielo al PT-1° ad abitazione e porzione di corte.

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

Foglio 8 – mappale 900 – sub. 2 - QUARTIERE CHIESA n. 1 Piano T-1– A3 – CL.
1 – 5,5 VANI – R.C. 156,23

A.2

Villino derivante da ristrutturazione e cambio d'uso di vecchio fabbricato con provvedimenti edili del 2007 e seguire.

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

Foglio 8 – mappale 901 – sub. 2 - QUARTIERE CHIESA snc Piano T-1– A7 – CL.
2 – 6,5 VANI – R.C. 302,13

Foglio 8 – mappale 901 – sub. 3 - QUARTIERE CHIESA snc Piano T– C6 – CL. 1
– 36 mq – R.C. 57,64



4 - VALORE	
Valore di stima	195.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	29.250,00 20.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	145.750,00

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



Foglio 8 – mappale 900 – sub. 2 - QUARTIERE CHIESA n. 1 Piano T-1–
A3 – CL. 1 – 5,5 VANI – R.C. 156,23

Foglio 8 – mappale 900 – sub. 1 - QUARTIERE CHIESA n. 1 Piano T- Bene
comune non censibile

BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA DESTINATA A VIABILITA'
COMUNALE (VIA CHIESA) E PASSAGGIO COMUNE AI MAPPALI
900 SUB. 2, MAP. 901 SUB. 1, 901 SUB. 2 E 901 SUB. 3.

Mappali Terreni Correlati

Foglio 8 - Particella 900 – ENTE URBANO are 02 ca 64

A.2

Villino derivante da ristrutturazione e cambio d'uso di vecchio fabbricato con provvedimenti edili del 2007 e seguire. Composto da Pt con vano di ingresso e corpo scala di collegamento dei piani. Locale soggiorno cucina, bagno (al PT presenti ulteriori vani in corpo di fabbrica non autorizzato e non sanabile). Al piano S1 vani a cantina e ripostigli centrale termica. Al P1 disimpegno, due camere e bagno, balcone sul perimetro e terrazzo con sottostante portico/passaggio al cortile interno. Autorimessa doppia in corpo di fabbrica staccato. (Urbanisticamente l'autorimessa doppia di cui al 901/3 è di pertinenza rispettivamente n. 1 posto auto all'abitazione 900/2 e n.1 posto auto all'abitazione 901/2). Grande area verde di pertinenza con piscina.

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

Foglio 8 – mappale 901 – sub. 2 - QUARTIERE CHIESA snc Piano T-1– A7
– CL. 2 – 6,5 VANI – R.C. 302,13

Foglio 8 – mappale 901 – sub. 3 - QUARTIERE CHIESA snc Piano T– C6 –



CL. 1 – 36 mq – R.C. 57,64

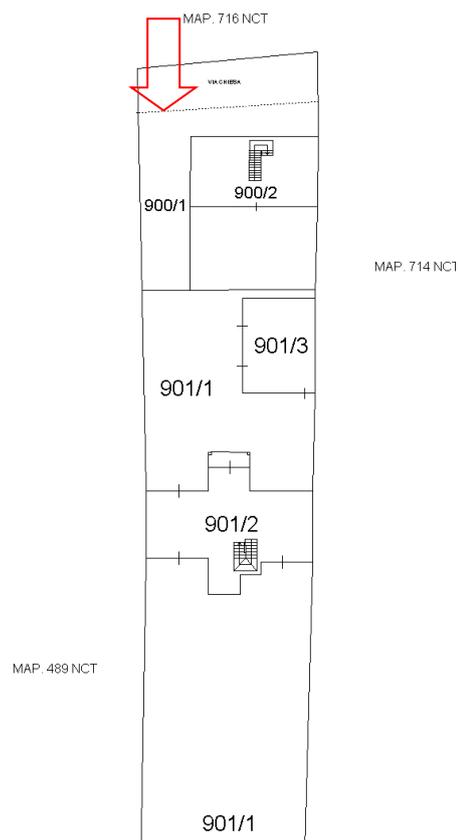
Foglio 8 – mappale 901 – sub. 1 - QUARTIERE CHIESA snc Piano T- Bene comune non censibile

BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE AI MAPPALI 901 SUB. 2 E 901SUB. 3.

Mappali Terreni Correlati

Foglio 8 - Particella 901 – ENTE URBANO are 10 ca 46

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



VISTA SATELLITARE GOOGLE EARTH



Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Si da atto che non sono citati gli identificativi catastali del BCNC 900/1, 901/1 e gli estremi a NCT.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 145.750,00**

Coerenze in contorno in corpo unico in mappa di catasto terreni e elaborato planimetrico catastale:

mappale 900: La via Chiesa strada pubblica di cui è parte il mapp. 900, mappale 714, 901, 490.

mappale 901: mappali 900, 714, 172, 319, 490.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 15/02/2023 sono presenti i debitori esecutati e familiari. L'abitazione di cui al mapp. 900 è in stato di abbandono e non abitabile. L'abitazione 900/2 e Villino 901/2,3 sono in uso a i debitori e familiari.

Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 20/02/2023

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna



Autorimessa 901/3: il fabbricato ad autorimessa contiene due posti auto indivisi. Progettualmente e quindi urbanisticamente sono stati asserviti alle due abitazioni ovvero al mapp. 900/2 cat. A3 e al mapp. 901/2 cat. A7.

Abitazione 901/2:

Piano terra: Costruito sul fronte sud al piano terreno corpo di fabbrica con un vano oltre a bagno e accessori in assenza di permesso edilizio; non sanabile la struttura deve essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi. Deve essere ripristinata la porta finestra nel vano cucina e parimenti ripristinata l'impiantistica poiché il vano cucina è stato trasferito nel vano abusivo che risulta da demolire.

Il vano di ingresso non ha i requisiti per essere utilizzato come salotto pertanto è da considerarsi un ingresso-disimpegno. Non è stato realizzato antibagno al piano terra.

Il portico di ingresso all'abitazione sul fronte nord risulta avere una profondità sia al pt che al P1° maggiore di circa 15 cm rispetto le previsioni progettuali.

Il portico ad ovest (androne di passaggio alla corte interna) risulta avere superficie minore rispetto le previsioni progettuali inoltre è stato realizzato un muro come struttura portante invece che due pilastri.

In merito al portico si riscontra che risulta staccato dal confine di proprietà di circa 80 cm oltre lo spessore del muro di cinta.

Negli elaborati progettuali architettonici e catastali il fronte viene indicato a confine rilevando tuttavia che nelle planimetrie generali di progetto in variante si rappresenta il fronte staccato dal confine. Lo scrivente non ha elementi per determinare quali criteri siano stati seguiti. In epoca remota il



confine non era materializzato con una recinzione e quindi probabile che con la costruzione del muro di cinta – di cui non risultano agli atti provvedimenti edilizi – si sia precisato il confine. Al momento pertanto il muro non risulta né a confine né a distanza legale, l'altezza di detto portico dal piano di calpestio supera i 3,00 mt di altezza e pertanto da NTA di PGT assoggettato alla disciplina delle distanze. Lo scrivente può rilevare che la lunghezza del fabbricato è pressochè simile a quella esistente (inferiore di circa 8-10 cm e quindi potrebbe eventualmente essere uniformata agli ingombri e perimetri storici con eventuali opere di adeguamento e valutando se possibile ricorrere alla questione delle tolleranze di costruzione). Poiché le questioni di confine devono essere trattate in contraddittorio tra confinanti, non avendo elementi certi, lo scrivente non può esprimersi in merito alla questione confini e quindi alla legittimità delle strutture (portico e relativo terrazzo soprastante) che potrebbero essere oggetto di contenzioso e provvedimenti di demolizione. Non potendo lo scrivente ctu esprimersi in merito, tale questione resta a completo carico dell'aggiudicatario per ogni evenienza che potrebbe determinarsi.

Piano primo: come indicato al paragrafo precedente portico con profondità maggiore di circa 15 cm, invece la balconata perimetrale in alcune porzioni ha larghezza inferiore alle previsioni di progetto.

Piano S1: diversa partizione interna. La cantina non può essere scaldata e pertanto devono essere rimossi gli impianti. Non è permessa la permanenza di persone.

PT cortile:

- Piscina: ha dimensioni inferiori rispetto quelle progettuali ed è stata



traslata verso il confine, necessita provvedimento in sanatoria e accatastamento. Sentito l'ufficio tecnico comunale non risulta adottato regolamento edilizio e pertanto non vi sono disposizioni normative locali in merito alle piscine.

- Box per cani: a sud del lotto è stato realizzato ma mai completato box per cani in difformità al progetto. La struttura non risulta sanabile pertanto deve essere demolita.
- Devono essere ripristinate le aree a verde e filtrante e le aree coperte non filtrante secondo le previsioni progettuali e nei rapporti necessari.

Per quanto sopra relazionato si rendono necessari idoneo permesso in sanatoria oneroso per sanare difformità planimetriche e di prospetto, opere di demolizione e adeguamento allo stato legittimo il tutto salvo quanto descritto per il portico/androne a ovest. Aggiornamento catastale. Lo scrivente decurta dal valore di stima importo forfettario che deve intendersi a copertura di ogni onere e costo possa scaturire e anche se risultasse maggiore a quanto decurtato pari a € 15.000,00

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: difforme. Si veda punto precedente.

Si precisa che la planimetria catastale del 901/2 cat. A7 erroneamente non riporta il piano S1. La piscina non è stata accatastata. I costi sono inseriti al punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia comune di Mezzana Bigli IDENTIFICA l'attuale proprietà:



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Inquadramento urbanistico:



TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	ZONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - ESISTENTE -
	ZONE A DESTINAZIONE PREVALENTE PRODUTTIVA
	ZONE A DESTINAZIONE VERDE PRIVATO
	ZONE AGRICOLE NORMALI

VINCOLI URBANISTICI	
	LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE
	FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITA' (con indicazione in metri)
	LIMITE DELLA ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI IDRICI - 10 m
	LIMITE DELLA ZONA DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI - 200 m



BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI (D.Lgs 490/99)

art.146 comma 1, let. b - "FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA"
(EX-L.431/1985 art.1, let.c)

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:*

A.1

Fabbricato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Nessun provvedimento reperito negli archivi comunali.

A2

Fabbricato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 oggetto di trasformazione in forza dei seguenti titoli:

DIA n. 17/2007 del 21/06/2007 prot. N. 1573

DIA n. 27/2007 del 08/11/2007 prot. N. 2731

DIA n. 23/2008 del 14/10/2008 prot. N. 2340

Certificato di Agibilità relativo alle DIA 17/07-27/07-23/08 rilasciato il 18/10/2011.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.3. Descrizione dei beni

A.1

Abitazione di remota costruzione in pessimo stato manutentivo e con problemi di natura statico strutturale. Si evidenziano fessurazioni importanti su i prospetti in muratura in corrispondenza dell'innesto del muro di spina. Il fabbricato è da intendersi da ristrutturare completamente. Si da atto che il tetto è stato oggetto di manutenzione ma non vi è traccia di autorizzazioni edili, presenta lastra ondulata in fibrocemento sotto coppo. Resta a carico dell'aggiudicatario la verifica dell'eventuale presenza di amianto.



SPECIFICHE (misure indicative):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.T-1	Ingresso - scala	9,30
P.T	Soggiorno	20,60
P.T	Cucina	13,10
P.T	Rip.	04,50
P.1	Camera	20,60
P.1	Camera	13,10
P.1	Bagno	04,50
PT	Corte esclusiva	70,00

✓ **Superficie Commerciale complessiva:**

mq. 118,00



A.2

Villino realizzato dal 2007 e successive varianti per ristrutturazione e cambio d'uso di vecchio fabbricato. Livello di finitura e manutenzione buono. L'impiantistica deve essere verificata. I proprietari precisano che l'impianto solare termico e boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria non è funzionante.

La piscina è in stato di abbandono, non è stato possibile verificare l'idoneità e il funzionamento dell'impiantistica.

SPECIFICHE (misure indicative):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.T	Ingresso	16,70
P.T	Soggiorno-cucina	18,70
P.T	Bagno	05,75
P.T/1	Vano scala	05,30
P.1	Dis.	04,40
P.1	Camera	19,30
P.1	Camera	14,10
P.1	Bagno	06,00
S.1	Cantina	26,00
S.1	Centrla termica	06,00
P.T/1	Portici-terrazzo-balconi	72,00
P.T	Autorimessa	40,00
P.T	Corte e giardino con piscina	810,00



✓ **Superficie Commerciale complessiva:**

mq. 200,00

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.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della

zona.

OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **PAVIA**

Comune: **MEZZANA BIGLI**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N.9) - INTERO TERRITORIO COMUNALE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	920	1100	L			
Ville e Villini	Normale	740	840	L			

IMMOBILIARE.IT

Quotazioni immobiliari nel comune di Mezzana Bigli

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Mezzana Bigli. Il periodo di riferimento è Gennaio 2023.



Vendita

417 €/m²

da € 206 €/m² a € 2.190 €/m²



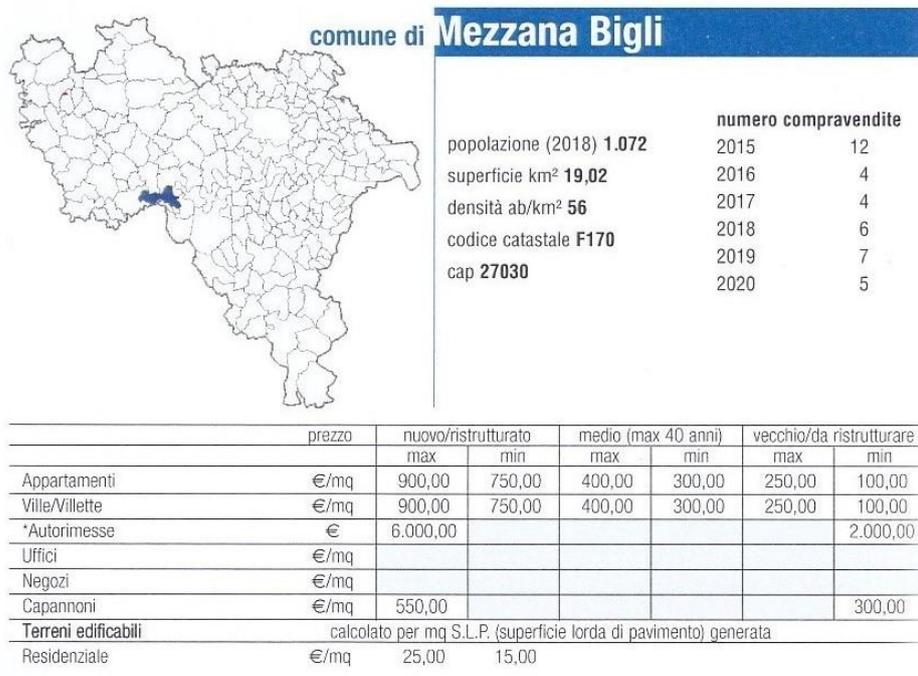
Affitto

5,99 €/m²

da € 3,20 €/m² a € 9,51 €/m²



LO SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE 2021-22



9.3. Valutazione delle superfici Immobile A.1 mapp. 900/2

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	EURO 35.000

Immobile A.2 901/2 e 3

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	EURO 160.000

Valore complessivo lotto A.1 + A.2 € 195.000,00



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.

Vigevano, 21/02/2023

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

