

Tribunale di PAVIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 207/2023

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. ANTONIO CODEGA

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Via Tiro A Segno 5/1
Mede (PV)**



FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

ABITAZIONE:

Bene in Mede – (PV) – Via Tiro A Segno n. 5/1

Categoria: A/3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: **Sez. A - Foglio 15 - particella 799 – sub. 6**

AUTORIMESSA:

Bene in Mede – (PV) – Via Tiro A Segno n. 5/1

Categoria: C/6 [Autorimesse, Box, Posti Auto]

Dati Catastali: **Sez. A - Foglio 15 - particella 716**

Stato occupativo:

Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

NO

Comproprietari:

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: € 55.370,00

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da occupato - Nessuno

LOTTO 001**(Abitazione e Autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni:**

In Comune di Mede (PV), abitazione, situata in una zona semi-centrale, in Via Tiro a Segno n. 5/1.

Il manufatto è disposto su due livelli, collegato da una scala interna in muratura. E' costituito al piano terra da ingresso, da due vani, bagno, lavanderia, disimpegno, al piano primo si collocano due camere, balcone e disimpegno.

Fa parte dell'abitazione un'autorimessa posta al piano terra con annessi legnaia, ripostigli e cortile di esclusiva pertinenza.

I beni si mostrano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, in stato di abbandono.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Il suddetto immobile è di proprietà della signora:

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Mede (PV), come segue:

Intestato:

Abitazione:

Fabbricato al NCEU del Comune di MEDE – Sez. A - Foglio 15 - particella 799 – sub. 6 – Via Tiro A Segno snc - Categoria A/3 - Classe 1 – PT/P1- Consistenza 5 vani – Dati di superf. Totale 97 mq - Rendita di Euro 175,60.

Detta unità immobiliare è meglio rappresentata nella Scheda allegata alla denuncia di variazione registrata all'U.T.E. di Pavia in data 24 settembre 2003 al n.248546 di prot., Variazione n. 23610/2003, in seguito alla variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, dei cespiti già censiti al NCEU del predetto Comune al Foglio 15 mappali n. ri 287/1, 287/2, 287/3. 287/4 e 287/5.

Coerenze:

su tre lati cortile comune, proprietà di terzi.

Autorimessa:

Fabbricato al NCEU del Comune di MEDE – Sez. A - Foglio 15 – particella 716 – Via Tiro A Segno snc - Categoria C/6 - Classe 2 – PT - Dati di superf. Totale 44 mq - Rendita di Euro 68,79.

Detta unità immobiliare è meglio rappresentata nella Scheda allegata alla denuncia di variazione registrata all'U.T.E. di Pavia in data 28 novembre 2003 al n. 295673 di prot., Variazione n. 26409/2003.

Si precisa che l'unità immobiliare censita al NCEU al Fg. 15, mappale 716, insiste su parte del terreno originariamente censito al NCT del predetto Comune al Foglio 15, mappale 78.

Coerenze:

strada privata, per due lati proprietà di terzi e cortile comune.

1.3. Accesso e servitù:

Servitù attiva e passiva di transito pedonale e carraio sull'esistente strada adiacente alla ferrovia insistente sull'originario mappale 78 Fg.15 del NCT, il tutto come indicato nell'atto a rogito Notaio Mario Polani di Mede in data 27 marzo 1973 Repertorio n. 32339/3403 registrato in Mede il 16 aprile 1973 al n.470 vol. 134 e trascritto in Vigevano il 26 aprile 1973 ai n. ri 2725/2202 (Rif. Atto di compravendita).

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

Mede è un comune italiano di 6.099 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina sudoccidentale, nella pianura tra il Po, l'Agogna e il Sesia.

Si tratta di un centro agricolo. La coltivazione principale è quella del riso. Sono presenti attività artigianali di oreficeria.

Fascia/zona: semi – centrale.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni singole e villette.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole, comune.

Principali collegamenti pubblici:

**Indicazioni per Comune di Mede
Lomellina dai principali luoghi con i
mezzi pubblici**

Queste linee hanno fermate in corrispondenza di Comune di Mede Lomellina

 Bus: 115, BUS, 103, 125, 157.

 Treno: R35.

Principali collegamenti: Autostrada A/7, SS per Pavia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne:

Fabbricato di 2 piani fuori terra collegati da scale interne.

Struttura: c.a. e mattoni.

Facciate: intonaco civile non pitturato, scadente.

Copertura: in mattoni, tavelle e travi in legno lamellare a falde con tegole portoghesi in cotto, lattoneria in lamiera preverniciata.

Accesso: da cortile interno.

Condizioni generali dell'immobile: si mostra in pessimo stato di manutenzione e conservazione, abbandonato.

2.3. Caratteristiche descrittive interne:

In Comune di Mede (PV), abitazione, situata in una zona semi-centrale, in Via Tiro a Segno n. 5/1.

Il manufatto è disposto su due livelli, collegato da una scala interna una rampa in muratura. E' costituito al piano terra da ingresso, da due vani, bagno, lavanderia, disimpegno, al piano primo si collocano due camere, balcone e disimpegno.

Fa parte dell'abitazione un'autorimessa posta al piano terra con annessi legnaia, ripostigli e cortile di esclusiva pertinenza.

Abitazione:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili, in condizioni pessime;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutta la casa, in condizioni discrete;
- infissi esterni: in legno e vetro; protezioni persiane in legno;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: alcune mancanti, altre in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo e termosifoni in alluminio;
- servizio igienico: parzialmente attrezzato;
- impianto di condizionamento: non presente;
- autorimessa: muratura in blocchi poroton, pavimento in cemento liscio, porta in ferro verniciata, in pessime condizioni. Si rileva copertura in amianto;
- condizioni generali dei beni: in pessimo stato di manutenzione e conservazione, in stato di abbandono.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non presente.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti – riscaldamento/elettrico/idraulico:

Non Presenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

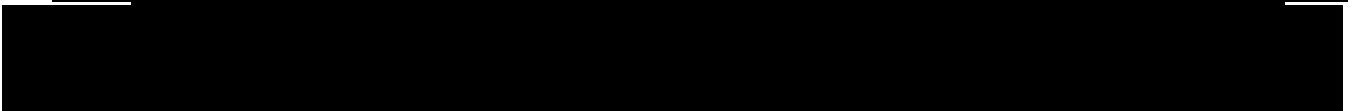
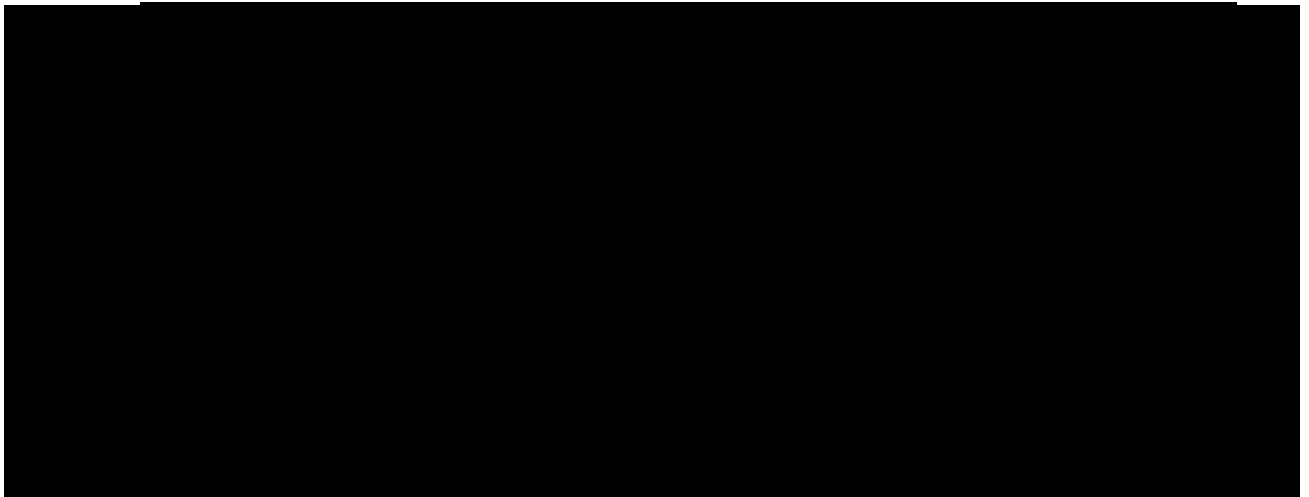
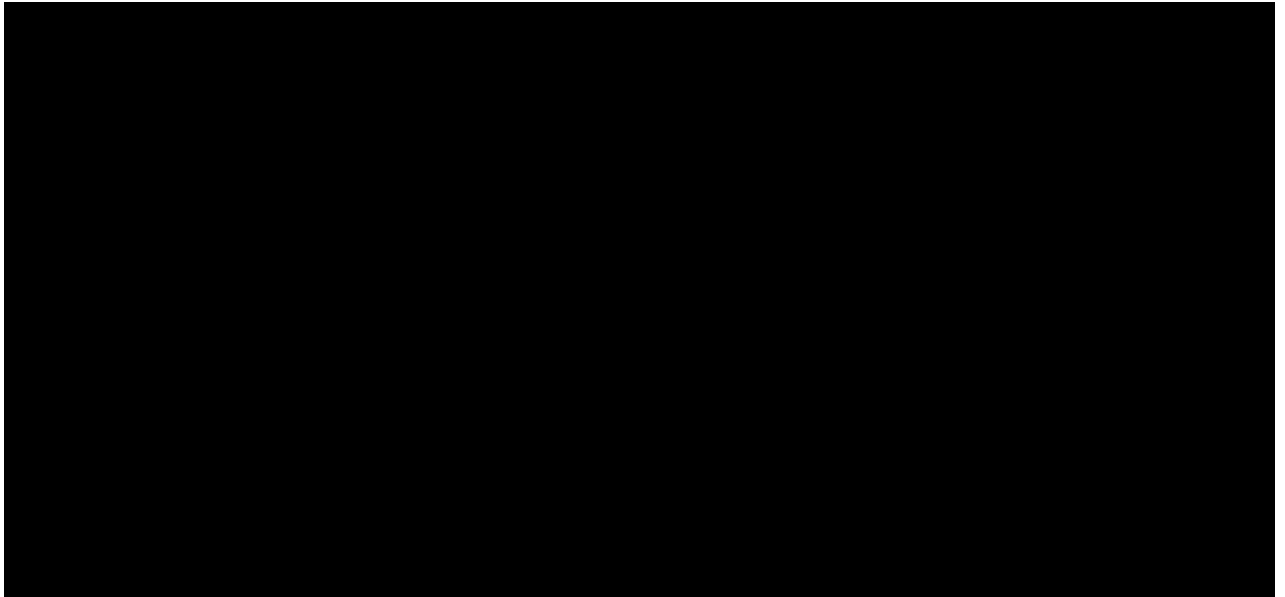
Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13.02.2026, l'immobile non era occupato in stato di abbandono.

Esistenza contratti di locazione:

NO.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari e precedenti:



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [redacted]
[redacted] presentata dall'acquirente

effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**

Nessuno.

- **Misure Penali:**

Nessuno.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione**

del coniuge superstite:

Nessuno.

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**

Nessuno.

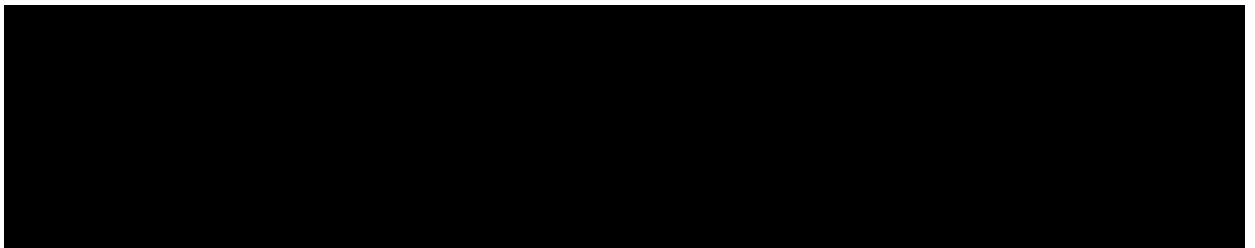
Eventuali note:

Nessuna.

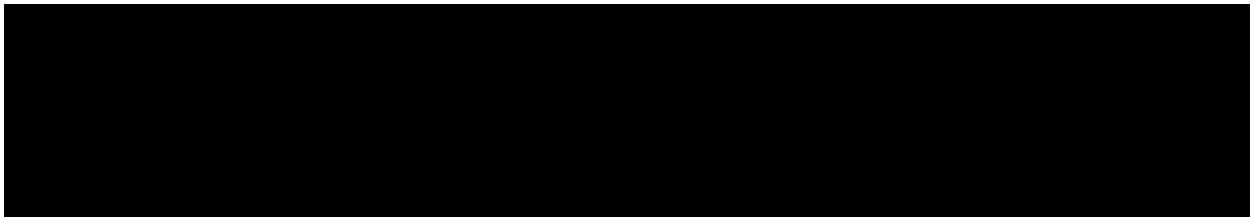
5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

• **Trascrizioni:**

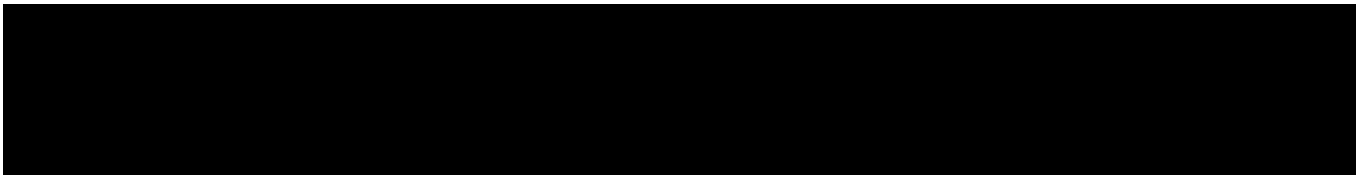
5.3. Ipoteca Volontaria:



5.4. Ipoteca Legale:



5.5. PIGNORAMENTO:



Altre trascrizioni:

Nessuna.

5.6. Eventuali note/osservazioni:

Nessuna.

6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le opere relative al fabbricato di civile abitazione censito al NCEU al Fg. 15, mappale 287/6 sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. In data 25.10.1973 è stata rilasciata autorizzazione per la Pratica Edilizia n. 93/1973, prot. n. 5769, per la realizzazione del balcone con relativa apertura al piano primo. In data 10.01.1978, prot. n. 5760/I43 il Sindaco del comune di Mede ha decretato agibile l'abitazione.

L'autorimessa con annessi accessori censita al NCEU al Fg. 15, mappale 716 è stata costruita in base a Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Mede in data 15 settembre 1973 n.4856 di prot., Pratica Edilizia n.93/1973 e successivo Decreto di Agibilità rilasciato in data 12 gennaio 1978 Pratica n. 84/73.

6.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava con lievi difformità. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra.

Pertanto bisognerà, presentare una pratica edilizia in comune di Mede - CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017.

Costi stimati:

La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

Si precisa che la copertura del box è in amianto pertanto bisognerà predisporre una pratica SCIA e i lavori di rimozione devono essere eseguiti da un'azienda specializzata.

Costo presunto per la pratica euro 1.000,00 oltre accessori di legge.

6.2. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme come nel punto precedente. Inoltre si rileva in planimetria che non è stato riportato graficamente il balcone.

Costi stimati:

Aggiornamento catastale/grafico, parcella professionale di un tecnico abilitato, ha un costo indicativo di Euro 500,00 oltre accessori di legge e diritti di segreteria.

7 CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione PT/P1	mq.	97,00	1,00	97,00
Balcone	mq.	3,00	0,35	1,05
Giardino/Cortile	mq.	270,00	0,02	5,40
Ripostigli/Legnaia	mq.	35,00	0,15	5,25
Autorimessa	mq.	37,00	0,50	18,50
		442,00		127,20
		mq. lordi		mq. commerciali

Sup. omogeneizzata mq 127,00

8 STIMA

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti d'informazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025
– Zona Centrale

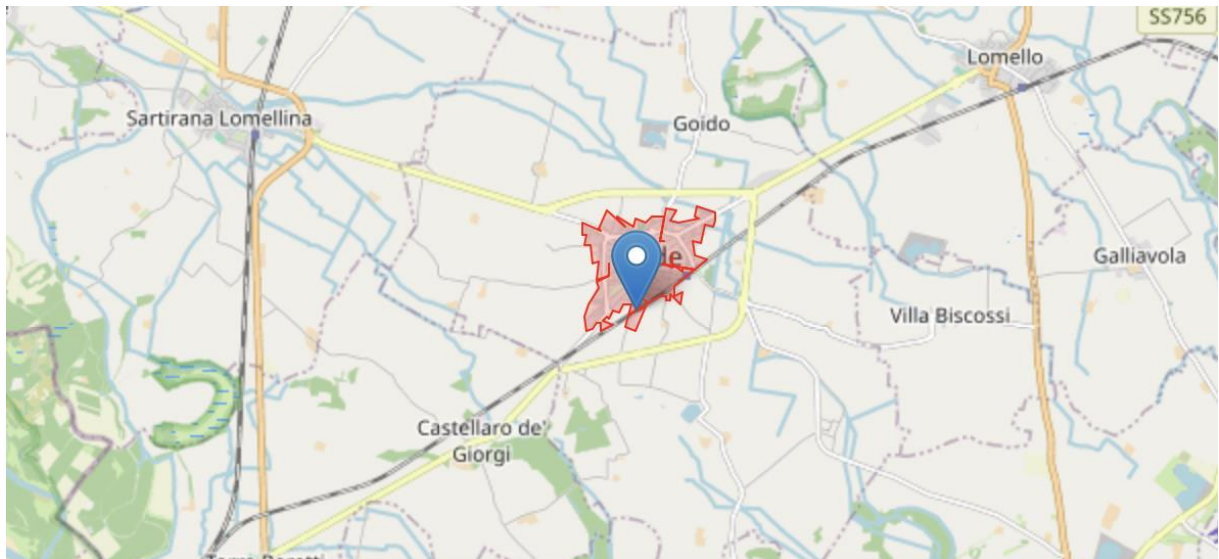
Valori relativi all'Agenzia del Territorio

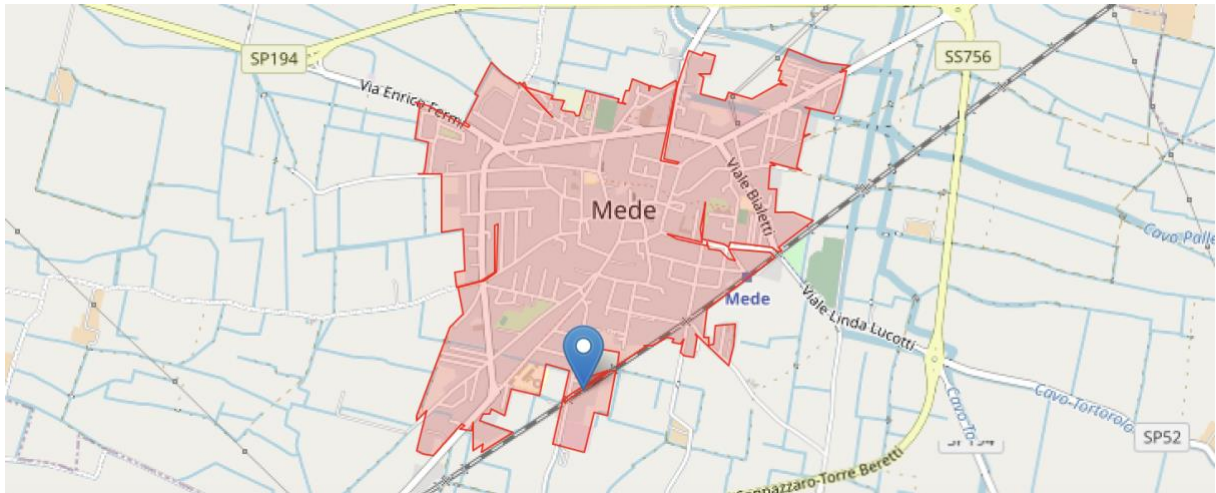
Valore mercato prezzo min. 870 / prezzo max. 1.100 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2026

valore di compravendita prezzo min. 694 / prezzo max. 1.298 (Euro/mq)





Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

€ 78.000,00 – mq 103,00 – Mq 757,28



€ 78.000

Gabetti
FRANCHISING

Terratetto unifamiliare via mentana, 26, Centro, Mede

3 locali

103 m²

2 bagni

No Ascensore

Balcone

Cantina

8.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione/Box	A/3 - C/6	127,00	€ 550,00	€ 69.850,00
				€ 69.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 001**€ 69.850,00**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi :

-€ 10.477,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

-€ 3.000,00

Spese insolite condominio:

Spese Tecniche per rimozione amianto:

-€ 1.000,00**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni libero:****€ 55.372,50**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

PREZZO A BASE D'ASTA - ARR. A EURO 55.370,00

9 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Pavia li: 06.03.2026

L'Esperto Nominato

Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Pratiche Comune.