
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 278/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. Claris Appiani*

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

**LOTTO 01 PARONA
FOGLIO 5 MAPPALE 1748 SUB. 1 A3
FOGLIO 5 MAPPALE 1748 SUB. 2 C6**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 278/2023 LOTTO 01

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 di Villino singolo di remota costruzione e accessori in altro corpo di fabbrica posti in Parona via Antonio Gramsci civ.9. Dalla via pubblica indi alla corte esclusiva mappale 1748. Abitazione su due livelli PT-1° avente ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno scala. Al piano primo con scala interna disimpegno, due camere e balconi, antibagno e bagno. Porzione di fabbricato in altro corpo con autorimessa al piano terreno e portico – cassero aperto al P1° ex legnaia.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto giudiziario ACCETTAZIONE
TACITA DI EREDITA' del 15/07/2015 n.ri 209 di rep. Tribunale di Pavia,
trascritta a Vigevano il 31/07/2017 n.ri 913/636
Contro
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 01/03/2024 è presente il custode Giudiziario e un delegato della proprietà. Il fabbricato è in stato di semiabbandono, presenti



Beni in PARONA via A. Gramsci civ. 9

LOTTO 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

CASA INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI, CORPO DI FABBRICA CON BOX E LEGNAIA.

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Villino singolo di remota costruzione e accessori in altro corpo di fabbrica posti in Parona via Antonio Gramsci civ.9. Dalla via pubblica indi alla corte esclusiva mappale 1748. Abitazione su due livelli PT-1° avente ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno scala. Al piano primo con scala interna disimpegno, due camere e balconi, antibagno e bagno. Porzione di fabbricato in altro corpo con autorimessa al piano terreno e portico – cassero aperto al P1° ex legnaia.

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

Abitazione

Foglio 5 – mappale 1748 – sub. 1 – VIA ANTONIO GRAMSCI n. 9 Piano T-1 – A3 – CL. 3 – 6 VANI – R.C. 232,41

Box

Foglio 5 – mappale 1748 – sub. 2 – VIA ANTONIO GRAMSCI n. 9 Piano T – C6 – CL. 2 – 24 mq – R.C. 45,86

Mappali Terreni Correlati

Foglio 5 – mappale 1748 – ente urbano – are 02 ca 74



Nota: i beni risultano ancora intestati in banca dati Catastale al de cuius per mancata voltura dell'accettazione tacità di eredità.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € **39.100,00**

Coerenze in corpo unico in contorno da estratto di mappa di catasto terreni:

via A. Gramsci, mappali 1747, 2444, 2241.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 01/03/2024 è presente il custode Giudiziario e un delegato della proprietà. Il fabbricato è in stato di semiabbandono, presenti arredi e materiale vario. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

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

3.1.5. Altre informazioni: Nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni:



Anche per il fabbricato accessorio si rilevano difformità prospettiche rispetto la scheda catastale, non presenti atti di fabbrica per questo corpo.

Necessita pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle opere difformi, verifica statico strutturale poiché le difformità riguardano anche parti Strutturali dell'edificio, opere di adeguamento per ristabilire i requisiti di tipo igienico sanitario ed eventuali opere di adeguamento statico strutturale.

Poiché al momento il CTU non è nella condizione di accertare se e quali opere strutturali sono necessarie (necessaria istruttoria di sanatoria e accertamento da parte di strutturista) non è possibile apportare delle decurtazioni al valore dell'immobile per difformità in quanto non quantificabili in questa fase. Ciò premesso, ogni onere e costo di regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale, sanzionatoria e di onorari professionali, di adeguamento dello stato dei luoghi con opere resta a completo carico dell'aggiudicatario che ne sosterrà in proprio ogni costo che emergerà dalla pratica di sanatoria. Resta inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni spesa di adeguamento igienico sanitario in relazione agli scarichi fognari, canne fumarie e di esalazione, salubrità degli ambienti e prosciugamento dei muri etc etc.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: NON CONFORME. Si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia Comune di Parona NON IDENTIFICA l'attuale proprietà:

i beni risultano ancora intestati in banca dati Catastale al de cuius per mancata voltura dell'accettazione tacita di eredità. Necessaria voltura a carico della procedura.



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NON RICORRE

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.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto giudiziario ACCETTAZIONE
TACITA DI EREDITA' del 15/07/2015 n.ri 209 di rep. Tribunale di Pavia,
trascritta a Vigevano il 31/07/2017 n.ri 913/636

Contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Fabbricato di vecchia edificazione anteriore al 1° Settembre 1967, intervenute modifiche con i seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia n. 34/1972 prot. N. 1487 del 31/07/1972
- DIA P.E. n. 43/2000 prot.n. 4072 del 06/09/2000 per rifacimento tetto e gronda.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona centrale del Comune, 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 è media.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Parona (spesso chiamata anche Parona Lomellina per distinguerla dall'omonima località veronese) è un comune italiano di 1831 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina settentrionale, nella pianura tra l'Agogna e il Terdoppio. Dista circa 4 Km da Mortara, 10 km da Vigevano e 40 Km da Pavia.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Abitazione di remota costruzione anteriore al '67, oggetto di intervento di ristrutturazione interna nel 1972 e successivamente nel 2000 di ristrutturazione



della copertura. Lo stato manutentivo generale è da ritenersi scarso. Forte presenza di umidità alla base delle murature probabilmente per risalita capillare, forte umidità delle pavimentazioni al piano terreno in graniglie, probabilmente assente vespaio areato. Al piano primo distacco dell'intonaco del soffitto in un locale, necessaria verifica su tutta la superficie. L'impiantistica deve essere verificata stante l'umidità presente e lo stato di semi abbandono.

Trattasi di fabbricato in muratura portante con muri di spina, copertura in legno a falde, necessaria verifica del manto poiché alcune tegole risultano spostate dal vento con conseguente infiltrazioni meteoriche.

Box-fienile: ex porzione di cascinale con cassero a legnaia al piano primo. In muratura portante di mattoni e copertura a falde con struttura in legno e manto in tegole: la copertura risulta collabente, necessari interventi urgenti.

Non è stato possibile accedere all'interno del box, visionato dalle finestre.

Superficie catastale abitazione e accessori mq. 162,00

Superficie catastale box mq. 33,00

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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: PARONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	910	L
Abitazioni civili	Ottimo	960	1200	L
Box	NORMALE	520	660	L



Quotazioni immobiliari nel comune di Parona

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Parona. Il periodo di riferimento è Febbraio 2024.



Vendita

819 €/m²

da 239 €/m² a 2.219 €/m²



Affitto

8,33 €/m²

da 4,31 €/m² a 13,59 €/m²

Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-2022



comune di **Parona**

popolazione (2018) **1.903**
 superficie km² **9,30**
 densità ab/km² **205**
 codice catastale **G342**
 cap **27020**

numero compravendite

2015	7
2016	15
2017	16
2018	15
2019	20
2020	19

	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.000,00	750,00	400,00	300,00	250,00	100,00
Ville/Villette	€/mq	1.000,00	750,00	400,00	300,00	250,00	100,00
*Autorimesse	€	5.500,00					2.500,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq	900,00					100,00
Capannoni	€/mq	600,00					200,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	35,00	20,00				



9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	EURO 46.000,00

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:

€ 46.000,00 X 15%

€ 6.900,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ed opere di adeguamento della partizione interna: **SI VEDANO CON ATTENZIONE NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 39.100,00**

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, 07/03/2024

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

