
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 110/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXX

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXX

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 110/2024

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 di Appartamento sito nel “Condominio Cairoli Secondo” in Sartirana Lomellina in via Cairoli civ. 7. Abitazione posta al piano primo senza ascensore con accesso da vano scala comune così composta: ingresso, cucina con balcone, pranzo con balcone, due camere, bagno. Al piano T vano cantina. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono.

Il tutto riportato al Catasto dei fabbricati del Comune di Sartirana Lomellina PV come segue:

Foglio 12 – mappale 632 – sub. 1 – VIA CAIROLI n. 7 Piano T – 1 – A2 – CL. 2 – 5 VANI – R.C. 284,05

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di compravendita del 19/04/2007 n.ri 160099/14367 rep. Notaio COLLI GIAMPAOLO trascritto a Vigevano il 27/04/2007 ai n.ri 5520/3283 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Beni in Sartirana Lomellina via Cairoli civ. 7 PV

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL P1° DI TRE VANI OLTRE CUCINA E SERVIZI, CANTINA AL PT.

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

Appartamento sito nel "Condominio Cairoli Secondo" in Sartirana Lomellina in via Cairoli civ. 7. Abitazione posta al piano primo senza ascensore con accesso da vano scala comune così composta: ingresso, cucina con balcone, pranzo con balcone, due camere, bagno. Al piano T vano cantina. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono.

Il tutto riportato al Catasto dei fabbricati del Comune di Sartirana Lomellina PV come segue:

Foglio 12 – mappale 632 – sub. 1 – VIA CAIROLI n. 7 Piano T – 1 – A2 – CL. 2 – 5 VANI – R.C. 284,05

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 1/1 € 26.750,00

Coerenze in corpo unico in contorno: (nell'atto di costituzione del

condominio l'unità è individuata al n.1)

Abitazione: cortile comune, altra abitazione identificata al n.2, vano scala comune.

Cantina: cortile comune, corridoio comune, altra cantina di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 15/11/2024 l'immobile è libero da persone. Completamente arredata. Le chiavi per l'accesso sono fornite dal Custode Giudiziario. 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:* **Nessuna**

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 27/04/2007 n.ri 5521/1328 a seguito di contratto di mutuo del 19/04/2007 n.ri 160100/14368 di rep.

Notaio COLLI GIAMPAOLO a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dei beni oggetto di perizia;

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 03/05/2012 ai n.ri 3793/2758**, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 22/03/2012 n. 939 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano, a favore XXX XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 05/03/2024 ai n.ri 2007/1566**, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 31/01/2024 n. 716 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, a favore XXX contro XXX XXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 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:

Nell'abitazione lievi difformità nelle dimensioni dei vani, al piano cantina modifica della finestratura.

Si decurta al valore di stima importo per regolarizzazione per importo forfettario di € 3.000,00.

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 IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XX
XXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è stato possibile rintracciare amministratore di condominio.

Si da atto che nello stabile ci sono altre unità oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare. Sentiti alcuni condomini riferiscono che attualmente lo stabile non è amministrato da un professionista.

Altre spese: Nessuna

Regolamento di Condominio: Non disponibile

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna.

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: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX
XXXXXXXXXXXX

in forza di compravendita del 19/04/2007 n.ri 160099/14367 rep. Notaio COLLI GIAMPAOLO trascritto a Vigevano il 27/04/2007 ai n.ri 5520/3283 contro

XX
XXXXXXXXXXXX

Valore dichiarato € 91.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: [REDACTED]

PRECEDENTI PROPRIETARI:



XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in forza di:

- LICENZA del 19/09/1972 prot. N. 3231 PE n. 44/72
- ABITABILITA' n. 2322 di prot. Del 16/07/1974

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona periferica e completamente urbanizzata 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 la dotazione di posteggi è media.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Sartirana Lomellina è un comune italiano di 1.808 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina occidentale, non lontano dalla riva sinistra del Po. Dista circa 55 km da Pavia.

Da Milano

Dall'Autostrada dei Laghi, seguire la direzione per l'autostrada A4, dall'A4 seguire la direzione per l'A26, dall'autostrada A26, prendere l'uscita in

direzione Casale Monferrato Nord, proseguire per la SS 596DIR in direzione di Sartirana Lomellina, in prossimità di Candia Lomellina, prendere la SP 194, continuare sulla SS 494 e seguire le indicazioni per Sartirana Lomellina.

Da Genova

Prendere l'autostrada A7, continuare sull'autostrada A21, uscire a Alessandria Ovest, seguire la direzione Casale - Vercelli, continuare sulla SS 494 e seguire le indicazioni per Sartirana Lomellina.

Da Pavia

Prendere la SS 35, superare Borgo Ticino, continuare sulla SS 596 in direzione di Alessandria/Gropello Cairoli/Genova, superare i comuni Sannazzaro de' Burgondi, Ferrera Erbognone, prendere la SS 211, superare il comune Lomello, proseguire per Mede, superato il comune prendere la SS 494 e seguire le indicazioni per Sartirana Lomellina.

La stazione ferroviaria di Sartirana è una stazione ferroviaria sulla linea Novara-Alessandria. Serve i paesi di Sartirana Lomellina e Breme.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Appartamento in stato di abbandono, presenta le caratteristiche originali della costruzione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria e deve essere verificata tutta l'impiantistica.

Si precisa che l'unità risulta disabitata da oltre 12 anni poiché nel 2012 era in corso altra procedura di esecuzione immobiliare e le chiavi dell'alloggio sono rimaste da allora nella disponibilità del custode giudiziario pertanto tutta l'impiantistica deve essere verificata e molto probabilmente sostituita.

Si evidenziano segni di infiltrazione dal soffitto provenienti dal piano superiore sia in una camera che nel bagno. Nel complesso il livello di manutenzione dell'abitazione è da ritenersi scarso e il livello generale di manutenzione dello stabile scarso.

SPECIFICHE IMMOBILE (misure indicative):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.1	Ingresso	06,70
P.1	Cucina	08,20
P.1	Pranzo	14,95
P.1	bagno	04,75
P.1	Camera 1	14,90
P.1	Camera 2	09,45
P.1	balconi	11,80
P.T	Cantina	03,35

✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 73,00**

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.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

- Copertura:* a falde inclinate e manto di copertura in tegole
- Fondazioni:* in c.a. - muratura
- Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls –
- Strutture verticali:* muratura
- Pareti esterne:* intonacate
- Accesso pedonale:* cancello metallico
- Corte:* pavimentata con aree a verde e sterrate

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

- Ingresso:* porta in legno
- Infissi esterni:* serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle
- Porte interne:* a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta
- Pavimenti interni:* ceramica di medio pregio
- Rivestimenti interni:* ceramica
- Plafoni:* intonacati e tinteggiati
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, intonacati e tinteggiati

Caratteristiche Impianti

- Elettrico:* Impianto interno sottotraccia. Da verificare secondo le vigenti normative.
- Idrico:* presente: da verificare secondo normativa.
- Termico:* impianto termico con radiatori interni: caldaia murale in balcone. (da verificare il funzionamento)

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

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: SARTIRANA LOMELLINA

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	770	870	L			
Abitazioni civili	Ottimo	910	1100	L			
Box	Normale	430	520	L			

Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-22 FIMAA



comune di Sartirana Lomellina

	popolazione (2018)	superficie km²	densità ab/km²	codice catastale	cap	numero compravendite
	1.604	29,54	54	1447	27020	2015: 4
						2016: 5
						2017: 10
						2018: 18
						2019: 12
						2020: 17

	prezzo	nuovo ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1 000,00	800,00	400,00	300,00	200,00	150,00
Ville/Villetta	€/mq	1 000,00	800,00	400,00	300,00	200,00	150,00
*Autorimessa	€	5 500,00					2 500,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq						
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	30,00	15,00				

Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Sartirana Lomellina

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Sartirana Lomellina. Il periodo di riferimento è Agosto 2024.



624 €/m²

da 267 €/m² a 2.249 €/m²

Affitto

4,75 €/m²

da 4,05 €/m² a 14,39 €/m²

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	VALORE totale
Abitazione e accessori	EURO 35.000,00

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:

€ 35.000,00 X 15%

€ 5.250,00

Decurtazione per lo stato di possesso: Nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: Nessuno



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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

a corpo

€ 3.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 26.750,00

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, 15/11/2024

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

