

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 326/2025

PROCEDENTE

.

Contro

ESECUTATA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria CODEGA

RELAZIONE PERITALE

Beni in **SARTIRANA LOMELLINA (PV)**

Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

ad esecuzione forzata a norma degli art. 555 e SS. c.p.c. gli immobili della sig.ra ESECUTATA per il diritto di 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile siti in SARTIRANA LOMELLINA (PV), alla VIA PATRIOTI n. 107/109, Catasto Fabbricati così censiti:

Foglio 12. Particella 654 Subalterno 2. natura A/7 ABITAZIONE IN VILLINI

Foglio 12, Particella 654, Subalterno 3, natura C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Nonché i proporzionali diritti sul foglio 12, particella 654, subalterno 1, natura E-ENTE COMUNE, bene comune non censibile, il tutto salvo errori e meglio in fatto

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

in Sartirana Lomellina (PV) Via Patrioti n. 107-109

fabbricato di civile su due piani fuori terra adibito a villetta a schiera, con annesso sedime pertinenziale di proprietà esclusiva, oltre ad autorimessa al piano terra. Il tutto censito al Catasto del Comune di Sartirana Lomellina, come segue

Catasto Fabbricati

- a) Foglio 12 - particella. 654 sub. 2 – categoria A7- classe 2 - vani 7 – superficie catastale 138 m² Totale escluse aree scoperte 130 m² - Rendita catastale Euro 325,37 - Indirizzo Via Patrioti n. 107 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I447 - Foglio 12 - Particella 654

Intestazione

ESECUTATA Proprietà 1/1 bene personale

- b) Foglio 12 - Particella 654 - Subalterno 3 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 14 m² - Sup. Catastale: 16 m² - Rendita catastale Euro 22,41 - Indirizzo Via Patrioti n. 109 Piano T

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I447 - Foglio 12 - Particella 654

Intestazione:

ESECUTATA Proprietà 1/1 bene personale

c) Foglio 12 - Particella 654 - Subalterno 1 – bene comune non censibile - Via Patrioti n. 107 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I447 - Foglio 12 - Particella 654

Coerenze di contorno in corpo unico

a nord mappale 655; a est: mappale 394; a sud: mappale 653; a ovest: via Patrioti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene, posto sul fronte strada dell'ultimo tratto periferico, è costituito da una singola unità immobiliare residenziale a schiera di due piani fuori terra. l'ingresso, pedonale e carraio, avvengono dalla via Patrioti, tramite un giardinetto, complanare al piano terreno composto da un ingresso diretto al locale soggiorno, con percorso verso la cucina aperta verso il giardino retrostante, ed un corridoio che disimpegna il bagno la lavanderia ed un ripostiglio. Con scala interna si sale alla zona notte del pino primo, articolato da due camere, un bagno e due terrazzi posti ciascuno sui fronti opposti. Il bene di recente edificazione ha gli impianti a norma, ma lo stato di abbandono richiede una verifica tecnica con le relative certificazioni, non individuate in occasione della verifica dello stato dei luoghi

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è periferica con campi coltivati e varie residenze,

Principali collegamenti pubblici: sp 494 Milano-Mortara-Alessandria; 18 km Casello autostradale E25 di Casale Monferrato, e Collegamenti pubblici su gomma, stazione ferroviaria linea Novara Alessandria

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 07.11.2025 con l'assistenza del delegato del Custode Giudiziario, il bene risultava libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:* **Nulla**

4.1.2. *Convenzioni edilizie:* il lotto di terreno sul quale è stata edificata l'unità è oggetto di convenzione per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia economica popolare convenzionata secondo gli artt. 7-8 della legge n.10 del 28/10/1977 stipulata dalla suddetta società OMISSIS con il Comune di Sartirana Lomellina con atto a rogito Segretario Comunale Dottor Tuminello Antonio, in data 29 giugno 1994 rep. n. 1431, registrato a Mede il 6 luglio 1994 al n. 317 serie I, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione Staccata di Vigevano in data 26 ottobre 1994 ai nn. 7259/5241. A seguire il Comune di Sartirana Lomellina ha autorizzato la società OMISSIS. al subentro nella suddetta Convenzione con Deliberazione della Giunta Comunale n.88 del 25/11/2006, a seguito della quale la società OMISSIS., avente causa della società OMISSIS alla stregua dell'atto a rogito Notaio dott. Calano del 23/02/2007 Rep. 56634/10642 ha assunto tutti gli obblighi ed oneri della suddetta Convenzione

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 326-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 3

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

verbale di separazione consensuale trascritto Presso la conservatoria RR.II. di Vigevano il 10/01/2014 ai nn.110 118/110:

2) fronte dell'assunzione dell'integrale pagamento del 'mutuo residuo, il signor OMISSIS trasferisce, senza corresponsione di prezzo, alla signora ESECUTATA che accetta ed acquista la piena proprietà della porzione del fabbricato...

.....
Patte cessionaria, in ragione della cessione di cui sopra, si accolla la residua quota di mutuo fondiario contratte da OMISSIS con la Banca Intesa San Paolo ...

.....
3) la casa coniugale, come sopra descritta, viene assegnata alla moglie con tutto quanto l'arreda e correda, ...

.....
7) i coniugi si obbligano ad estinguere il finanziamento n. 03666/2011/00291 acceso presso Banca Intesa San Paolo versando all' istituto bancario le residue rate mensili in ragione della metà per ciascuna

4.1.3. *Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica*

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

al 10/10/2025

iscrizioni:

- Iscrizione nn, 11310/2332 del 19/09/2008, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/09/2008 Numero di repertorio 61252/12975 Notaio Catalano Gianluca Sede Mede (PV) a favore di favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino cod. fisc. 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto Torino, Piazza San Carlo n.156), contro OMISSIS, debitore non datore di ipoteca ESECUTATA, capitale 135.000,00 Totale € 270.000,00 Tasso interesse annuo 6,00% durata 30 anni per la quota intera dei beni censiti in NCEU del comune di Sartirana (PV) foglio 12 mapp. 654 subb. 1/2/3

Trascrizioni:

- Atto esecutivo del 28/07/2025 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia rep 5745 trascritto a Pavia il 16/09/2025 ai n.ri 8736/6390 - a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino cod. fisc. 00799960158 contro ESECUTATA per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni censiti in NCEU del comune di Sartirana (PV) foglio 12 mapp. 654 subb. 2 e 3..

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 326-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 4

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: l'unità immobiliare in oggetto è parte di un immobile edificato con Permesso di Costruire n.13 rilasciato dal Comune di Sartirana Lomellina in data 26/06/2007 e nella Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune di Sartirana Lomellina in data 30/06/2008 Prot.3047 Pratica Edilizia n.19 è stato realizzato un complesso immobiliare costituito da quattro unità abitative del tipo villette a schiera

Difformità riscontrate: al piano terreno il locale lavanderia, privo di attacchi, è di fatto un semplice accessorio

P.G.T. vigente: piano di lottizzazione residenziale – AT2-re

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Comune Di Sartirana Lomellina:

Dichiarazione di Fabbricato Urbano in data 08/07/2008 Protocollo n. PV0182889 seguente a Denuncia di Cambiamento Catasto Terreni (Tipo Mappale) n.170680 presentata all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 24/06/2008,

Catasto Fabbricati

- a) Foglio 12 - particella. 654 sub. 2 – categoria A7- classe 2 - vani 7 – superficie catastale 138 m² Totale escluse aree scoperte 130 m²- Rendita catastale Euro 325,37 - Indirizzo Via Patrioti n. 107 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I447 - Foglio 12 - Particella 654

Intestazione

ESECUTATA Proprietà 1/1 bene personale

- b) Foglio 12 - Particella 654 - Subalterno 3 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 14 m² - Sup. Catastale: 16 m² - Rendita catastale Euro 22,41 - Indirizzo Via Patrioti n. 109 Piano T

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I447 - Foglio 12 - Particella 654

Intestazione:

ESECUTATA Proprietà 1/1 bene personale

- c) Foglio 12 - Particella 654 - Subalterno 1 – bene comune non censibile - Via Patrioti n. 107 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I447 - Foglio 12 - Particella 654

Difformità riscontrate: nulla

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non individuate

Altre spese: oneri comunali (IMU, TARI ecc).

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 11/10/2025, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATA Proprietà 1/1 del diritto di proprietà dei beni dei beni censiti in NCEU del comune di Sartirana (PV) foglio 12 mapp. 654 subb. 1/2/3 dal 09/12/2013 al 11/10/2025, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, in forza del titolo di acquisto in omologa separazione consensuale dei beni

Pubb. Uff.: Tribunale di Pavia
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 09/12/2013 Rep. 1582/2013
Data 10/01/2014 gen/part, 118/110

TITOLARE: OMISSIS Proprietà 1/1 del diritto di proprietà dei beni dei beni censiti in NCEU del comune di Sartirana (PV) foglio 12 mapp. 654 subb. 1/2/3 dal 12/09/2008 al 09/12/2013, in forza del titolo di acquisto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Catalano Gianluca
61251/12974
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano
11307/7113

Data: 12/09/2008 Rep.
Data 19/09/2008 gen/part,

Beni pervenuti da **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', per rogiti avente ad oggetto gli immobili edificati tra cui quanto in relazione, edificati sui terreni in estensione del suolo pervenuti da **OMISSIS**, Notaio Catalano Gianluca di Mede (PV) del 23/02/2007, numero di repertorio 56634/10642 trascritto a Vigevano il 02/03/2007 nn. 2501/1453 ed a quest'ultimo pervenuto da **COMUNE DI SARTIRANA LOMELLINA** codice fiscale 00311580187, avente ad oggetto la maggiore estensione del suolo Notaio Catalano Gianluca di Mede (PV) del 26/11/1993, numero di repertorio 74899/13103 trascritto a Vigevano il 16/12/1993 nn. 8177/5756

7. PRATICHE EDILIZIE

immobile edificato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di certificato di ag: l'unità immobiliare in oggetto è parte di un immobile edificato con Permesso di Costruire n.13 rilasciato dal Comune di Sartirana Lomellina in data 26/06/2007 e nella Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune di Sartirana Lomellina in data 30/06/2008 Prot.3047 Pratica Edilizia n.19 è stato realizzato un complesso immobiliare costituito da quattro unità abitative del tipo villette a schiera

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) **BENI:**

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 326-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

in Sartirana Lomellina (PV) Via Patrioti n. 107-109

fabbricato di civile su due piani fuori terra adibito a villetta a schiera, con annesso sedime pertinenziale di proprietà esclusiva, oltre ad autorimessa al piano terra. Il tutto censito al Catasto del Comune di Sartirana Lomellina, come segue

Catasto Fabbricati

- A). Foglio 12 - particella. 654 sub. 2 – categoria A7- classe 2 - vani 7 – superficie catastale 138 m² Totale escluse aree scoperte 130 m² - Rendita catastale Euro 325,37 - Indirizzo Via Patrioti n. 107 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I447 - Foglio 12 - Particella 654

Intestazione

ESECUTATA Proprietà 1/1 bene personale

- B). Foglio 12 - Particella 654 - Subalterno 3 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 14 m² - Sup. Catastale: 16 m² - Rendita catastale Euro 22,41 - Indirizzo Via Patrioti n. 109 Piano T

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I447 - Foglio 12 - Particella 654

Intestazione:

ESECUTATA Proprietà 1/1 bene personale

- X). Foglio 12 - Particella 654 - Subalterno 1 – bene comune non censibile - Via Patrioti n. 107 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I447 - Foglio 12 - Particella 654

Coerenze di contorno in corpo unico

a nord mappale 655; a est: mappale 394; a sud: mappale 653; a ovest: via Patrioti

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
654	2	A/7	T	portico	11,00	3,00	est	buone	11,30	0,1	1,13
				ingresso	5,30	2,70	est	buone			
				soggiorno	17,80	2,70	est	buone			
				cucina	13,00	2,70	ovest	buone			
				bagno	7,20	2,70	ovest	buone			
				disimpegno	3,40	2,70	int	buone			
				scala pt/p1	4,00		int	buone			
				somma SU pT	61,70				58,70	1	58,70
				disimpegno	2,10	2,40	int	buone			
				ripostiglio	3,00	2,40	int	buone			
				lavanderia	6,20	2,40	int	buone			
				somma Acc pt	11,30				15,30	0,6	9,18
			1	disimpegno	6,50	2,70	int	buone			
				ripostiglio	1,60	2,70	int	buone			
				bagno	6,90	2,70	sud	buone			
				camera	16,30	2,70	sud	buone			
				camera	11,60	2,70	sud	buone			
				somma SU p1	42,90				56,00	1	56,00
				terrazzo ovest	8,10		int	buone	9		
				terrazzo est	6,80		nord	buone	7		
				somma terrazzi	14,90				16,00	0,25	4,00
				totale SU resid	104,60				114,70		
				totale accessori	26,20				31,30		
	3	C/6	T	box	13,40		est	buone	16,40	0,6	9,84
				totali	118,00				162,40		138,85

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 326-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 7

Superfici e destinazioni indicative, non probatorie

Superficie Lorda residenziale: mq **114,70** – *valutazione commerciale 1/1- portico 0,10*

Superficie Calpestable residenziale: mq **104,60**

Superficie Lorda accessori: **mq 31,30**– valutazione 0,60

Superficie accessoria terrazzi: **mq 16,00** – valutazione 0,25

Superficie Lorda autorimessa: **mq 9,80**,– valutazione commerciale 0,60

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde
Scale: in c.a..
Solai: laterocemento
Strutture verticali: in laterizio
Travi: c.a.

Componenti Edilizie

Ingresso condominiale: -
Cancello carraio: alluminio anodizzato a maglia aperta
Manto di copertura: tegole in cemento;
Infissi esterni: finestre vetri doppi, oscuramento con persiane
Infissi interni: porte cieche ad anta, tamburate in legno
Porta d'ingresso: di sicurezza rivestita in legno naturale, garage: basculante in lamiera
Pareti esterne: intonaco colorato
Pareti interne: intonaco a gesso – bagno in parte rivestito in ceramica
Pavim. interna: gres
Scala: pedate in granito scuro

Caratteristiche Impianti (sostanzialmente a norma, vanno riverificati a causa del lungo tempo di non utilizzo dovuto all'abbandono dell'immobile)

Elettrico: presente
Idrico: collegato alla rete pubblica
Bagno: doccia, lavabo, water, bidet
Fognario: collegato con la fogna pubblica
Ascensore: -
Telefonico: non presente
Termico: a gas – riscaldamento a pavimento
Antenna TV: presente
Citofonico: presente
Aria Condizionata: non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 326-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 8

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'anno di costruzione, nonché delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, salubrità della zona, servizi pubblici disponibili, appetibilità della zona) ed intrinseche (esposizione prevalente, finiture interne, dimensione vani, consistenza, servizi comuni) come previsto dal R.D.L. 652/1939. Parametri non confrontabili con quanto riportato in O.M.I. non essendo presenti valori per villini A/7

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Comune di Sartirana Lomellina

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, La valutazione è a corpo e non a misura poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche. La superficie commerciale riportata è indicativa ed è determinata con eventuali correttivi suggeriti dallo stato e posizione del bene, nonché di parte dei suoi componenti pertinenziali e non. La superficie indicativa, ai fini della stima, corrisponde alla somma della superficie lorda dell'abitazione lo 0,60 degli accessori e garage, il 25% dei terrazzi ed il 10% della superficie esterna del porticato

Immobile	superficie lorda indicativa parametrata	Valore
complessivo		
654 sub 2/3	138,80	€ 152.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 152.000,00**

Valore della quota di **1000/1000 arr.** **€ 152.000,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti, anche speciali

€ 22.800,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso

€ nulla

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

**€ come indicato
in avviso di
vendita**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia

€ nulla

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 129.200, 00

Pavia 18/11/2025

il perito incaricato

Dott. Arch. Gianni Castellani

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 326-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 9