

Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

contro:
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **335/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/04/2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in Sartirana Lomellina (PV)

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Sartirana Lomellina (PV)

- a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
 Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]
 Dati Catastali (C.F.): foglio 10, particella 158 gr. 161
 Classe: 2
 Consistenza: 5 vani
 Superficie catastale: 94 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq
 Rendita: € 118,79

Stato occupativo

LIBERO.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

ESECUTATO:

[REDACTED]

Quota intera

Creditori Iscritti

[REDACTED]

Creditori Intervenuti

Nessuno

Continuità delle trascrizioni

SI

Iscrizioni e Trascrizioni

- Ipoteca volontaria:

Trascritta a Vigevano in data 03/04/2008 ai nn. 3826/834

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

per la

quota intera del diritto di PROPRIETÀ;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 187.500,00;

Importo capitale: € 125.000,00;

A rogito notaio Catalano Gianluca in data 28/03/2008 ai nn. 60047/12368;



Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 10, particella 158 gr. 161.

- **Pignoramento**

Trascritto a Vigevano in data 12/09/2025 ai nn. 8649/6335;

A favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ;

Quota intera

Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario in data 19/08/2025 ai nn.1032

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 10, particella 158 gr. 161.

Criticità

L'immobile è ubicato in una zona centrale in un contesto di ex abitazioni rurali. Si presenta in scadente stato di manutenzione inquanto abbandonato da diversi anni. La disposizione interna è piuttosto disagiata in quanto l'abitazione si sviluppa su tre livelli di cui il piano terra e il primo piano sono accessibili unicamente tramite scala esterna. I locali di servizio (bagno e cucina) sono ubicati al piano terra pertanto per raggiungerli dal piano delle camere è necessario passare dall'esterno.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, di impianto di raffrescamento e l'impianto elettrico e idraulico necessitano revisione e messa a norma. Inoltre la carenza di domanda di alloggi nella zona è piuttosto scarsa.

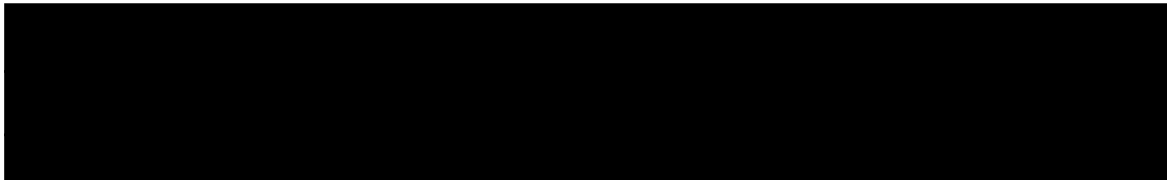
Le criticità riscontrate riguardano:

- Disposizione interna disagiata;
- Assenza di impianto di riscaldamento/raffrescamento;
- Dotazione impiantistica da revisionare;
- Serramenti vetusti;
- Complessivo stato di abbandono.

Prezzo

Lotto: 1

Valore unitario fabbricato residenziale	=	€/mq	400,00
Superficie convenzionale	=	mq	92
Prezzo fabbricato residenziale da LIBERO senza decurtazioni	=	€	36.800,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	€	30.700,00



LOTTO 1

Beni in Sartirana Lomellina Via Giuseppe Garibaldi 35

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Sartirana Lomellina (PV) in area centrale. Trattasi di unità abitativa su tre piani fuori terra con annesso vano accessorio in corpo di fabbrica distaccato.

Urbanisticamente viene individuato come **Zona ad edificazione compatta – zona A2** (P.G.T. vigente del 11/07/2012 approvato con Delibera C.C. n. 1 del 25/01/2013).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

- Stato Civile al momento dell'acquisto: libero.
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:
nessuno

1.3. Identificati al catasto del Comune di Sartirana Lomellina come segue: (all. B)

Intestati:

- A [REDACTED] Proprietà 1/1
 - a) **Identificato al catasto fabbricati con foglio 10, particella 158 graffata alla particella 161, categoria A4**, comune Sartirana Lomellina (PV), Piano T-1-2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, Rendita € 118,79.
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Abitazione: (da nord in senso orario) mappali 1957, 157, 160, 164.

Accessorio: (da nord in senso orario) mappale 160 sui tre lati nord, est, ovest e mappale 2124 su lato sud.

1.5. 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

In Comune di Sartirana Lomellina

Sartirana Lomellina è un comune italiano di 1 497 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina occidentale, non lontano dalla riva sinistra del Po.

Il comune confina con i comuni di Bozzole (AL), Breme, Mede, Semiana, Torre Beretti e Castellaro, Valle Lomellina, Valmacca (AL) e le sue frazioni sono: Moncucco, Tenuta Mora, Tenuta San Giorgio, Cascina Parzano, Tenuta Pero, Tenuta Boscobasso.

L'agricoltura è il settore più importante per l'economia di Sartirana; le colture principali sono quelle di cereali (riso, mais, grano) e la silvicoltura di pioppi.

La principale fabbrica del paese è la *Riseria Carnevale*, che raffina e confeziona il riso per la vendita finale sia sul mercato nazionale che europeo e arabo. Esistono 52 laboratori orafi di alta qualità grazie alla vicinanza con la città di Valenza, una delle capitali mondiali del gioiello.

La Strada statale 494 Vigevanese collega Sartirana alle città principali delle vicinanze. Le autostrade più vicine sono l'A7 (uscita Casei Gerola), l'A21 (uscita Alessandria Ovest o Voghera) e l'A26 (uscita Casale Monferrato Nord).

Sartirana è attraversata dalla linea Novara-Alessandria ed è munita di una stazione propria posta in paese.

Il paese è servito da due autolinee: la linea Mede-Mortara (operata dalla STAV-Società Trasporti Automobilistici Vigevano) e la linea Mede-Casale Monferrato (operata da Autoguidovie).

Le principali distanze includono circa 70-75 km da Milano (in auto o 1h 17m in treno), meno di 15 km da Mede e poco più di 10 km da Mortara.

Fascia/zona: Urbana

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Zone residenziali.

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

Servizi offerti dalla zona: il cespite è ubicato in area residenziale a poca distanza sono presenti servizi di pubblica utilità oltre a uffici comunali ubicati nell'area centrale.

Principali collegamenti pubblici: a 800 mt fermata autobus (linea 103 e 157), stazione ferroviaria di Voghera a 800 m.

Collegamento alla rete autostradale: l'autostrada più vicina è l'uscita A7 all'uscita di Casei Gerola a circa 37,7 Km (A7).

2.2. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area centrale urbana che si configura come un classico esempio di borgo storico di pianura lombarda, la cui struttura urbanistica è fortemente condizionata dalla presenza del Castello Visconteo (XIV secolo) e dall'antica vocazione agricola. L'impianto urbano è di matrice medievale. Il tessuto edilizio nel centro è consolidato (Zona A), con prevalenza di costruzioni a bassa densità, che spesso si sviluppano su due piani, tipiche delle cascine lomelline o abitazioni medievali riadattate. La maglia stradale è stretta e caratterizzata da vicoli caratteristici adatti alla pedonalità o alla mobilità lenta.

Trattandosi di un piccolo comune l'offerta risulta piuttosto limitata pertanto per usufruire di una più ampia gamma di proposte commerciali e formative è necessario recarsi nei comuni limitrofi più grandi, come Mede, in grado di soddisfare esigenze più specifiche.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza numero sufficiente di aree pubbliche adibite



a posteggio limitrofe alla zona e ai margini della carreggiata. La viabilità è limitata al traffico locale ed è scorrevole.

2.3. Caratteristiche descrittive esterne (all. D)

Il compendio immobiliare è accessibile dall'interno di una corte comune a più fabbricati che di parte dalla Via Giuseppe Garibaldi. È costituito da un'unità immobiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra e da una locale accessorio in corpo di fabbrica distaccato e ubicato di fronte all'abitazione sul lato opposto della corte.

Il fabbricato è un ex immobile rurale poi trasformato in residenziale, ha la conformazione strutturale tipica delle case di quell'epoca con muratura portante in mattone pieno, tetto in legno con manto di copertura in coppi.

Originariamente il locale accessorio era probabilmente adibito a latrina, oggi il bagno è ubicato all'interno della residenza.

Le facciate sono finite in intonaco civile tinteggiate. La lattoneria è in lamiera.

Condizioni generali delle parti esterne: scarse.

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: legno con manto in tegole
Fondazioni	tipologia: continue materiale: /
Accesso	tipologia: pedonale e carrabile accesso alla corte comune materiale: libero
Struttura	materiale: muratura portante condizioni: normali
Facciate	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: scarse
Scale esterne	tipologia: scala a rampa singola materiale: struttura in muratura e pietra
Pavim. Esterna	materiale: battuta di cemento condizioni: normali.

2.4. Caratteristiche descrittive interne (all. G)

UNITÀ ABITATIVA

Nell'unità residenziale sono presenti due accessi, uno al piano terra e uno al piano primo in quanto la scala di collegamento tra i piani è unicamente esterna. L'accesso al piano primo avviene tramite un ballatoio prospiciente la corte.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli; internamente sono collegati unicamente il piano primo e sottotetto tramite un'angusta scala in legno (non è stato possibile visionare il locale sottotetto).

Internamente l'appartamento è costituito a piano terra da un soggiorno, una cucina abitabile e un bagno. Al piano primo, accessibile attraverso la scala esterna, sono presenti due camere e da una di queste si accede al locale sottotetto.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica in tutti i locali; i tavolati interni sono in



mattone intonacati a civile e imbiancati. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco. Bagno e cucina hanno rivestimenti parietali in ceramica smaltata. I serramenti sono in legno con vetro singolo e gli con oscuramenti sono costituiti da scuri esterni in legno. L'immobile è sprovvisto di impianto citofonico, impianto di riscaldamento/raffrescamento e l'impianto idraulico ed elettrico sono vetusti e necessitano manutenzione e messa a norma.

Condizioni generali dell'unità abitativa: complessivamente l'immobile si presenta in condizioni di abbandono e in scarso stato manutentivo.

LOCALE ACCESSORIO

Il locale accessorio è frutto di una ristrutturazione del 1981 ed è ubicato in corpo di fabbrica distaccato. Ha struttura in muratura portante con copertura in legno, manto in coppi, gronde e pluviali in lamiera. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Internamente è rifinito a civile e dotato di lavabo. Il pavimento è piastrellato e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Condizioni generali del vano accessorio: scarso.

UNITÀ ABITATIVA

	TOTALE	81,42		scarse

- Altezza media locali PT: h 2,96 m;
- Altezza media locali P1: h 2,78 m;

a.	<u>Superficie netta calpestabile abitabile (PT+P1)</u>	mq	54,42
b.	Superficie lorda abitabile PT	mq	34,40
c.	Superficie lorda abitabile P1	mq	34,40
d.	Superficie lorda piano sottotetto:	mq 34,40 x 0,50	mq 17,20
e.	Superficie portico	mq 27,1 x 0,35	mq 9,49
f.	Superficie ballatoio	mq 7,10 x 0,25	mq 1,78
g.	Superficie lorda locale accessorio	mq 11 x 0,35	mq 3,85



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri esterni materiale protezione: legno condizioni: scarse <u>Note</u> : Serramento con vetro singolo
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Murature	materiale: forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati condizioni: medio/scarse, distacchi di intonachino e rigonfiamenti nell'intonaco.
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati condizioni: sufficienti, distacchi di intonachino
Portone di ingresso	tipologia: portafinestra a doppio battente materiale: legno accessori: ferramenta semplice condizioni: non idonea
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle in ceramica smaltata condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica smaltata condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: assente condizioni: /
Citofonico	tipologia: assente condizioni: /
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non funzionante conformità: assente



Fognatura	tipologia: sconosciuta rete di smaltimento: comunale recapito: collettore o rete comunale condizioni: non verificabile
Gas	tipologia: non verificabile alimentazione: assente rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: assente
Ildrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non verificabile conformità: assente
Telefonico	tipologia: assente condizioni: non verificabile
Termico (riscaldamento)	tipologia: autonomo alimentazione: assente rete di distribuzione: non verificabile diffusori: assenti condizioni: non verificabile conformità: assente
Termico (acs)	tipologia: assente alimentazione: assente rete di distribuzione: assente diffusori: rubinetti condizioni: non verificabile conformità: assente

2.5. Certificazione energetica

Assente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

LIBERO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/02/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del custode giudiziario, l'appartamento risultava disabitato.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa. Verifica richiesta all'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Territoriale di Pavia in data 28/01/2026 prot. N. 12226. **(all. I)**

4 PROVENIENZA (all. F)

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;
 - Dal 28/03/2008 ad oggi
 - [REDACTED] to di compravendita a rogito [REDACTED] trascritto a Vigevano il 03/04/2008 ai nn. 3825/2527
 - Contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;
 - Oggetto: immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 10, particella 158 graffata alla particella 161.
 - Ulteriori Informazioni: il mappale di cui al quadro B è meglio identificato giusta denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'agenzia del territorio di Pavia in data 17 marzo 2008 prot. PV0077481.

Precedenti proprietari

- [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;
 - Dal 20/12/1993 (ante ventennio) al 28/03/2008.
 - [REDACTED] trascritto a Vigevano il 12/12/1996 ai nn. 9576/6602.
 - [REDACTED]
 - Oggetto: immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 10, particella 158 graffata alla particella 161.

[REDACTED]
trascritto a Vigevano il 09/10/2025 ai nn. 9587/6979.

[REDACTED]
Oggetto: immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 10, particella 158 graffata alla particella 161.

Note: risulta la continuità delle trascrizioni.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.E)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 12/09/2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio **(all. E)** alla data del 23/03/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna
- **Misure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria;

Trascritta a Vigevano in data 03/04/2008 ai nn. 3826/834

A favore [REDACTED]

per la

quota intera del diritto di PROPRIETÀ;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 187.500,00;

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 10, particella 158 gr. 161.

- **Pignoramenti**

Pignoramento

Trascritto a Vigevano in data 12/09/2025 ai nn. 8649/6335;

A favore [REDACTED]

per la

quota intera del diritto di PROPRIETÀ;

Quota intera

Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario in data 19/08/2025 ai nn.1032



Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 10, particella 158 gr. 161.

- **Altre trascrizioni**
nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni
Nessuna

6 CONDOMINIO

Non è presente un'amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale
Nessuna.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'area sita in Comune di Bagnaria censita al **foglio 10 mappale 158 gr. 161** (P.G.T. vigente del 11/07/2012 approvato con Delibera C.C. n. 1 del 25/01/2013) ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Zona ad edificazione compatta – zona A2 (art. 6.6 delle NTA)**
- **Delimitazione nuclei urbani di antica formazione**
- **Sensibilità paesaggistica: classe 5 (molto alta)**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

Note: si dichiara la conformità urbanistica.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- Immobile costruito ante 1 Settembre 1967.
- D.I.A. n. 86 del 09/12/1981 prot. 2719 per ristrutturazione di rustico.

7.2. Conformità edilizia:

A seguito di apposito sopralluogo si specifica che l'ultima pratica asseverata riguarda unicamente il vano accessorio graffato all'unità abitativa e non sono presenti riferimenti all'unità residenziale principale.

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1 Settembre 1967 e l'ultimo protocollo della planimetria catastale risale al 17/03/2008 tuttavia l'ufficio tecnico del comune non ha reperito alcuna pratica ad eccezione della D.I.A. n. 86 del 09/12/1981.

Nello storico catastale è presente una planimetria datata 22/02/1940.

Per quanto riguarda il vano accessorio si tiene come confronto l'ultima pratica edilizia asseverata, mentre per quanto riguarda lo stato legittimo dell'unità abitativa si prende il riferimento dell'ultima planimetria catastale risalente al 2008. Sulla base di questi riferimenti, non risultano difformità edilizie.

Oneri Totali: € 0,00

7.3. Conformità catastale

A seguito di apposito sopralluogo è emerso quanto segue:

- Nella scheda catastale il numero civico indicato è 35 ma l'unità abitativa corrisponde al 25 (come indicato nell'atto di compravendita).
- Nell'estratto di mappa il mappale 158 non viene identificato come fabbricato.

Regolarizzabili mediante "Istanza di rettifica dati catastali" disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate. Operazione a titolo gratuito.

Per aggiornare la mappa è necessario presentare un "Tipo Mappale" con procedura Pregeo.



Costo: aggiornamento del Tipo Mappale a cura di un tecnico abilitato per € 500,00 oltre a € 65,00 di diritti catastali.

Oneri Totali: € 565,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa delle unità, è stata calcolata sulla base dei dati catastali e le opportune verifiche in loco, in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

UNITÀ ABITATIVA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici abitabili P.T.	mq.	34,40	100%	34,40
Superfici abitabili P.1	mq.	34,40	100%	34,40
Superfici piano sottotetto	mq.	34,40	50%	17,20
Balcone e scala di accesso	mq.	7,10	25%	1,78
Locale accessorio	mq.	11,00	35%	3,85
		121,3		91,63
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. 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.

Il cespite è stato stimato tenendo come parametro di riferimento il valore di immobili con caratteristiche analoghe e la superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie lorda dell’appartamento, la superficie omogeneizzata delle superfici al piano sottotetto, del balcone, del locale accessorio.



9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2025 – zona B1 – Centrale/CENTRO
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Comune: Sartirana Lomellina
Abitazioni civili stato conservativo NORMALE
Valore mercato prezzo min. 780,00 / prezzo max. 880,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare SARTIRANA LOMELLINA (PV)

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Zona: Sartirana Lomellina
valore di compravendita prezzo min. 521,00 / prezzo max. 631,00 (Euro/mq)

Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Sartirana Lomellina con caratteristiche analoghe

ABITAZIONI
Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 388,00 (Euro/mq)

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati al quale si applicano i seguenti indici di correzione a causa delle scarse condizioni del cespite:

Valore unitario medio: € 598,00

- Da ristrutturare: -10%
- Edificio di oltre 40 anni in stato scadente: -15%
- Riscaldamento assente: -5%

A seguito di queste considerazioni risulta un valore unitario arrotondato pari a **400,00 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità abitativa	A4	92,0	€ 400,00	€ 36.800,00
				€ 36.800,00
Arrotondamento				€ 36.800,00



9.4. 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 1	€ 36.800,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	
• reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno come da disp. del G.E. (min.15%)	-€ 5.520,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 565,00
• Decurtazione oneri condominiali:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 30.715,00
arrotondato	€ 30.700,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 23.460,00

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.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I beni pignorati nella presente procedura non sono divisibili.



CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile è ubicato in una zona centrale in un contesto di ex abitazioni rurali. Si presenta in scadente stato di manutenzione inquanto abbandonato da diversi anni. La disposizione interna è piuttosto disagiata in quanto l'abitazione si sviluppa su tre livelli di cui il piano terra e il primo piano sono accessibili unicamente tramite scala esterna. I locali di servizio (bagno e cucina) sono ubicati al piano terra pertanto per raggiungerli dal piano delle camere è necessario passare dall'esterno.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, di impianto di raffrescamento e l'impianto elettrico e idraulico necessitano revisione e messa a norma. Inoltre la carenza di domanda di alloggi nella zona è piuttosto scarsa.

Le criticità riscontrate riguardano:

- Disposizione interna disagiata;
- Assenza di impianto di riscaldamento/raffrescamento;
- Dotazione impiantistica da revisionare;
- Serramenti vetusti;
- Complessivo stato di abbandono.

Il sottoscritto Arch. Beatrice Vezzosi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria o mail laddove sia stata comunicata.

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.

Milano li: 24/03/2026

l'Esperto Nominato

Arch. Beatrice Vezzosi

ALLEGATI

- a. Certificati anagrafici
- b. Documentazione catastale
- c. Identificazione urbanistica
- d. Documentazione edilizia
- e. Ispezioni ipotecarie
- f. Regolarità delle trascrizioni e atto di compravendita
- g. Rilievo fotografico
- h. Quotazioni
- i. Verifica locazioni
- j. Certificazione energetica

