DOTT. ING. ELIA PENZA
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 61/2026

Creditore procedente:

[redacted]

Contro

[redacted]

Giudice dell'esecuzione: **Rizzi Erminio**

Tecnico incaricato: **Ing. Elia Penza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI LOTTI:

UNITA' IMMOBILIARE A 2°P

SARTIRANA LOMELLINA (PV), VIA CAIROLI n° 7

Indice

Indice 2
1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI 3
DATI CATASTALI 3
QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO 3
STATO OCCUPATIVO 3
SITUAZIONE LOCATIVA 3
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 3
VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 5
2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE 7
2.1 PREMESSA 7
2.2 OPERAZIONI PERITALI 7
2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA 7
2.4 QUOTA DI PROPRIETA' 8
2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE 8
2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI 8
2.7 COERENZE 9
2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI 9
2.9 STATO OCCUPATIVO 9
2.10 SITUAZIONE LOCATIVA 9
2.11 DIVISIBILITA' 10
2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 10
2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA 11
2.14 REGOLARITA' EDILIZIA 12
2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI 12
2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA 12
2.17 DESCRIZIONE DEI BENI 13
2.18 CONSISTENZA 19
2.19 VALUTAZIONE 19
2.20 ALLEGATI 22

1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI

DATI CATASTALI

- Unità immobiliare unifamiliare a Piano 2°, via Cairoli n° 7, 27020, Sartirana Lomellina (PV): Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6. Presente cantina di pertinenza a Piano Terra.

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Il lotto oggetto di stima Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6 risulta intestato a: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1.

STATO OCCUPATIVO

Il lotto risulta LIBERO.

SITUAZIONE LOCATIVA

Non risultano presenti contratti di locazione registrati su immobile in oggetto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Lotto oggetto di stima Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6, Unità Immobiliare residenziale a 2° P:

- TRASCRIZIONE del 18/03/2006 - Registro Particolare: 1702, Registro Generale: 2872, Pubblico ufficiale: [redacted] Repertorio: 33369/5436 del 15/03/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

A favore: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni;
Contro: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], per il diritto di Proprietà per 1/1.

- ISCRIZIONE del 18/03/2006 - Registro Particolare: 616, Registro Generale: 2873, Pubblico ufficiale: [redacted] Repertorio: 33370/5437 del 15/03/2006, IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale: 105.000,00 €, Tasso interesse annuo: 4,20%, Totale: 210.000,00 €, durata 25 anni.

A favore: [redacted] con sede a Padova, domicilio ipotecario: via Cantù n° 21, Abbiategrasso (MI), Diritto di Proprietà per 1/1;
Contro: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- TRASCRIZIONE del 15/02/2011 - Registro Particolare: 934, Registro Generale: 1457, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE, Repertorio: 1324 del 18/01/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [redacted] con sede a Siena, Diritto di Proprietà per 1/1.
Contro: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- ISCRIZIONE del 23/02/2026 - Registro Particolare: 292, Registro Generale: 1633, Pubblico ufficiale: [redacted] Repertorio: 33370/5437 del 15/03/2006, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale: 105.000,00 €, Tasso interesse annuo: 4,20%, Totale: 210.000,00 €, durata 25 anni.

A favore: [redacted], con sede a Padova, domicilio ipotecario: via Cantù n° 21, Abbiategrasso (MI), Diritto di Proprietà per 1/1;
Contro: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- TRASCRIZIONE del 02/03/2026 - Registro Particolare: 1414, Registro Generale: 1955, Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 1015 del 23/02/2026, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [redacted], CF: [redacted] con sede a [redacted] Diritto di Proprietà per 1/1;
Contro: [redacted] CF: [redacted] nata a [redacted] Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato I valori dei beni corrispondono quindi a:

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI = 50.505,00 € (Cinquantamilaconquecentocinque/00)

Adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), 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:

- IMMOBILE LIBERO	€ -7.575,75
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: sistemazione impianto di riscaldamento e Acs, locali ripristini murari	€ -6.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:	€ 36.929,25
Arrotondamento	€ 36.929,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA: € 36.929,00 (Trentaseimilanovecentoventinove/00 euro)

2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

2.1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Elia Penza, libero professionista in Milano con studio in via P. Fornari n° 20 in Milano (MI), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano al n° 20871-A, Albo dei Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, veniva incaricato in data 16/04/2026 dal Giudice per l'esecuzione immobiliare RIZZI ERMINIO per redigere la stima dei beni immobili: Unità immobiliare a 2°P, sita in via Cairoli n° 7, Sartirana Lomellina (PV). Il Sottoscritto tecnico in data 20/04/2026 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento, trasmesso in via telematica.

2.2 OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:
- studio della documentazione del fascicolo del Tribunale di Pavia, visionato telematicamente;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Sartirana Lomellina (PV) – Ufficio Tecnico;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il sottoscritto comunica l'inizio delle operazioni peritali dell'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 20/04/2026.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Unità immobiliare residenziale a Piano 2° piano, sita in Sartirana Lomellina (PV), via Cairoli n° 7, più precisamente identificati da:

- Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a 2° piano, composta da: locali ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno, n° 2 balconi (Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6); categoria catastale A/2, classe 2, consistenza: 4,0 vani, Sup. catastale: 69,0 mq (totale escluse aree scoperte 65,0 mq), rendita: 227,24 €.

- Cantina al piano terra di pertinenza.

2.4 QUOTA DI PROPRIETA'

Il lotto oggetto di stima Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6 risulta intestato a: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6 risulta intestato a: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

In relazione alle modifiche catastali si segnalano:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/08/2005 Pratica n. PV0128685 in atti dal 18/08/2005, VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO, ALLINEAMENTO MAPPE (n. 40708.6/2005).

2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano nel seguito i passaggi di Proprietà dell'immobile oggetto di stima:
Unità immobiliare residenziale a 2° piano, Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6, cantina di pertinenza:

<u>Attuali Proprietari</u>

- [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni; Atto di Compravendita del 18/03/2006 - Registro Particolare: 1702, Registro Generale: 2872, Pubblico ufficiale: [redacted] Repertorio: 33369/5436 del 15/03/2006.

Precedenti Proprietari

Nel ventennio i beni da cui sono derivati quelli in oggetto di perizia erano di proprietà:

[redacted] CF: [redacted] nata a [redacted] per il diritto di Proprietà per 1/1 dal 18/08/2005 al 15/03/2006.

2.7 COERENZE

- Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a 2° piano composta da: locale ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera matrimoniale, n° 2 balconi, coerenze in senso orario da Nord: via Cairoli, vano scala condominiale, entità immobiliari adiacenti;

- Cantina a Piano terra: coerenze in senso orario da Nord: parti esterne comuni (corridoio cantine), giardino condominiale, giardino condominiale, parti comuni condominiali piano cantina.

2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI

Unità immobiliare residenziale a 2° P, Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6: stato di manutenzione dell'unità residenziale risulta pessimo ed in stato di totale abbandono da diversi anni; porzioni esterne dell'edificio e delle parti comuni in condizioni di conservazione mediocri.

2.9 STATO OCCUPATIVO

Libero: alla data del sopralluogo del 06/05/2026 l'immobile risulta libero e non in utilizzo. Ai fini della vendita l'immobile è da considerarsi libero.

2.10 SITUAZIONE LOCATIVA

Libero: non si riscontra presenza di contratti di locazione in essere per immobile in oggetto.

2.11 DIVISIBILITA'

Unità immobiliare residenziale a 2° P, Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6: l'unità in oggetto sia per l'estensione. per la distribuzione interna non regolare che presenza di numerosi corridoi e disimpegni, per la presenza di un numero limitato di finestre, non consente agevole formazione di due bagni e di un ingresso che suddivida ipoteticamente l'appartamento in due unità; il bene risulta non facilmente divisibile.

2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	nessuna
B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:	nessuna
C. Atti di asservimento urbanistico:	nessuno
D. Altre limitazioni d'uso:	nessuna

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

Lotto oggetto di stima Foglio: 12, Mapp.: 632, Sub.: 6, Unità Immobiliare residenziale a 2° P:

- TRASCRIZIONE del 15/02/2011 - Registro Particolare: 934, Registro Generale: 1457, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE, Repertorio: 1324 del 18/01/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [redacted], con sede a Siena, Diritto di Proprietà per 1/1.
Contro: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- ISCRIZIONE del 23/02/2026 - Registro Particolare: 292, Registro Generale: 1633, Pubblico ufficiale: [redacted] Repertorio: 33370/5437 del 15/03/2006, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO. Capitale: 105.000,00 €, Tasso interesse annuo: 4,20%, Totale: 210.000,00 €, durata 25 anni.

A favore: [redacted] con sede a Padova, domicilio ipotecario: via Cantù n° 21, Abbiategrasso (MI), Diritto di Proprietà per 1/1;
Contro: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- TRASCRIZIONE del 02/03/2026 - Registro Particolare: 1414, Registro Generale: 1955, Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 1015 del 23/02/2026, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [redacted] con sede a Roma, Diritto di Proprietà per 1/1;
Contro: [redacted], CF: [redacted], nata a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sartirana Lomellina e quanto riportato sul sito PGTWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito nel territorio del Comune di Sartirana Lomellina risulta identificato come segue:
Secondo il Piano del Governo del Territorio del Comune di Sartirana Lomellina approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 25/01/2013:
- Tessuto consolidato, zona con prevalente funzione residenziale, Zona B2 residenziale ad edificazione intensiva esistente del PDR.
- Non presenti vincoli inerenti a Bellezze di insieme (D.Lgs 42/2004, Art. 136, Comma 1, Lett. A e B).

2.14 REGOLARITA' EDILIZIA

E' stata eseguita richiesta di accesso Atti Edilizi ed eseguita visura in data 14/07/26, presso Ufficio Edilizia Privata, a seguito di indagine è emerso quanto segue:

Presente Licenza Edilizia n° 44/1972 del 19/09/1972, prot. 3231, riguardante l'edificazione dell'edificio residenziale di via Cairoli n° 7.

- Regolarità Edilizia: in relazione alla situazione edilizia, si riscontra rispetto all'elaborato grafico del piano tipo indicato, una modifica del disimpegno di ingresso, correttamente recepita nella scheda catastale di impianto del 14/05/74.
  In relazione alla regolarità edilizia, l'unità in oggetto non risulta rispondente allo stato dei luoghi, è quindi necessario procedere alla regolarizzazione edilizia mediante sanatoria.

- Regolarità catastale: dall'analisi dell'elaborato planimetrico del 14/05/1974, risulta che la disposizione degli ambienti in relazione a quanto visionato appare rispondente: l'unità immobiliare risulta quindi regolare dal punto di vista catastale.

2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di edificio condominiale ma non risulta reperibile alcun Amministratore pro tempore in carica.

2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare a 2°P, Foglio 12, Mapp.: 632, Sub.: 6 è allo stato attuale sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in validità, riscontrato A.P.E. n° 1814600000314 scaduto il 01/02/2024.

2.17 DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche della Zona

Sartirana Lomellina è un comune italiano di circa 1.494 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia, si trova nella Lomellina occidentale vicino alla riva sinistra del Po. È attraversato dalla statale 494 Vigevanese, ferrovia Novara-Alessandria, ed è situato a breve distanza dal casello dell'Autostrada A7 (Milano - Genova) di Casei Gerola.
Il territorio comunale è caratterizzato da un'economia agricola: le colture principali sono quelle dei cereali (riso, mais, grano) e la silvicoltura di pioppi; l'allevamento riguarda principalmente i bovini. La principlae fabbrica del paese è la Riseria Carnevale che confeziona riso per la vendita su mercati nazionali ed internazionali; sono presenti numerosi laboratori orafi, grazie alla vicinanza con Valenza, capitale internazionale del gioiello.

Caratteristiche delle zone limitrofe e servizi pubblici

I Comuni confinanti di prima corona sono Bozzole (Al), Breme, Mede, Semiana, Torre Beretti e Castellaro, Valle Lomellina, Valmacca (Al); Sartirana Lomellina dista circa 48 Km da Pavia, 74 Km da Milano, 32 Km da Alessandria.

Sartirana Lomellina possiede una propria stazione, posta lungo la linea ferroviaria Novara-Alessandria; il casello autostradale di Casei Gerola, sulla A7 Milano-Genova dista 30 Km, il casello di Alessandria Ovest, sulla A21 Torino-Brescia dista circa 34 Km, e l'uscita Casale Monferrato Nord, sulla A26 Genova-Gravellona Toce, dista 20 Km.

Descrizione analitica dei beni

L'unità immobiliare a 2° Piano fa parte di un edificio residenziale condominiale realizzato su 4 piani (piano Terra, 3°P), con accesso da strada.
L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento a 2° piano all'interno di un edificio residenziale indipendente: il fabbricato presenta pianta indicativamente a stella a tre razze con terreno attorno e con accesso diretto su strada, di n° 4 piani fuori terra e scale interne per l'accesso alle unità abitative.
Il complesso immobiliare residenziale nel suo complesso risulta in stato di manutenzione mediocre, presenta finiture esterne omogenee con presenza prospetti intonacati di colore marrone e

zoccolatura a piano terra di colore grigio chiaro, sono presenti numerosi balconi con ringhiere in acciaio, serramenti con avvolgibili in pvc di colore bianco e copertura a falde con tegole.
L'edificio residenziale è affacciato sia su strada (via Cairoli) all'interno di un lotto indipendente di terreno di Proprietà che circonda edificio, l'accesso all'unità in oggetto è collocato su via Cairoli al civico n° 7 ed è di tipo pedonale; presente a latere anche altro accesso carraio.

All'unità residenziale si accede da scala interna comune con accesso da via Cairoli tramite un portoncino pedonale che consente accesso all'androne a Piano rialzato da cui diparte la scala interna che raggiunge il ballatoio del 2°P; non risulta presente impianto ascensore/montascale.
Accedendo all'unità si perviene ad un ingresso/disimpegno che collega i locali dell'appartamento (cucina e soggiorno): l'ingresso consente anche accesso ad un disimpegno che divide il locale camera con il locale bagno.
L'ingresso ha forma simile a trapezio, consente accesso al primo ambiente a sinistra, la cucina, e quindi il secondo accesso è verso il soggiorno, entrambi affacciati in esterno e muniti di balcone.
Il terzo accesso consente il proseguo nel piccolo disimpegno che divide il locale camera dal bagno: anche questi due locali hanno affaccio su porzioni esterne dell'edificio e sono muniti di balconi (quello del bagno è il medesimo di quello del soggiorno).

L'unità in oggetto risulta in pessimo stato manutentivo, data assenza di proprietari da diversi anni, e caratterizzata da presenza di escrementi di voltatili a terra: i locali sono parzialmente arredati, lo stato di conservazione degli ambienti è mediocre, si riscontrano fenomeni di percolamento a plafone del locale soggiorno e nel locale bagno legati a probabili perdite impiantistiche ai piani superiori.
L'ingresso/disimpegno è caratterizzato da un pavimento in gres di colore marrone chiaro, accompagnato da zoccolino in legno, le pareti risultano intonacate di colore bianco; il plafone è intonacato di colore bianco, le porte interne sono parzialmente rimosse e l'accesso al soggiorno non è munito di porta; unica porta presente verso disimpegno camera, è in legno con vetro centrale; la porta di accesso esterna non è blindata ma è una semplice porta da esterni in legno.
Il primo accesso a destra da ingresso consente di accedere al locale cucina: il pavimento risulta in gres di colore marrone chiaro, le pareti risultano rivestite fino ad altezza pari a 1,80m con piastrelle ceramiche di colore bianco con disegni gialli/marrone, le porzioni di pareti sovrastanti, intonacate di colore bianco; la porta-finestra del locale è in legno con vetro singolo, associate a scuri costituiti da avvolgibili in pvc di colore bianco; la cucina è munita di lavello a muro con rubinetto e mobile

sottostante, presente a latere, lavatrice ed una stufa (forni e fuochi) a lato della porta.
Il balcone esterno, rivolto verso via Cairoli, risulta in pessime condizioni: il pavimento è oggetto di ammaloramento generale, con formazione di vegetazione e muffe; la ringhiera in acciaio è in stato di ossidazione estesa e diffusa, gli intonaci esterni della parete sono in mediocre stato conservativo. Presente caldaia esterna, probabilmente non più funzionante, inserita in apposito cassone.
Dall'ingresso si accede, senza presenza di porta, al soggiorno, che è caratterizzato da pavimento in gres di colore marrone chiaro, accompagnato da zoccolino in legno, le pareti risultano intonacate di colore bianco, il plafone è intonacato di colore bianco; la porta-finestra del locale è in legno con vetro singolo, associate a scuri costituiti da avvolgibili in pvc di colore bianco.
Sono presenti nel locale alcuni arredi e scatoloni in pessime condizioni di conservazione, si rileva macchia da infiltrazione da impianti posti al piano superiore.
Il balcone esterno, rivolto verso il terreno di pertinenza del lotto, risulta in pessime condizioni: il pavimento è oggetto di ammaloramento generale, con formazione di vegetazione e muffe; la ringhiera in acciaio è in stato di ossidazione estesa e diffusa, il plafone sovrastante è fortemente ammalorato e presenta disacchi di elementi in cemento, presenti sul balcone; gli intonaci della parete esterna sono in pessimo stato conservativo, con locale esfoliamento del rivestimento in graffiato.
Dal locale ingresso/disimpegno si accede al secondo disimpegno che consente di pervenire ai locali camera e bagno; il disimpegno è caratterizzato da un pavimento in gres di colore marrone chiaro, accompagnato da zoccolino in legno, le pareti risultano intonacate di colore bianco; il plafone è intonacato di colore bianco, le porte interne sono in legno con vetro centrale;
Il primo locale sula sinistra da cui si accede è il locale camera: caratterizzato da un pavimento in gres di colore marrone chiaro, accompagnato da zoccolino in legno, le pareti risultano intonacate di colore bianco; il plafone è intonacato di colore bianco, la porta-finestra del locale è in legno con vetro singolo, associate a scuri costituiti da avvolgibili in pvc di colore bianco. Non è stato possibile accedere e visionare il balcone su retro della camera, si ritiene tuttavia che le condizioni dello stesso non siano molto differenti da quelle dei balconi degli altri locali.
In fondo al disimpegno di trova il locale bagno: il pavimento risulta in gres di colore marrone chiaro, le pareti risultano rivestite fino ad altezza pari a 1,80m con piastrelle ceramiche di colore beige, le porzioni di pareti sovrastanti, intonacate di colore bianco; la finestra del locale è in legno con vetro singolo, associate a scuri costituiti da avvolgibili in pvc di colore bianco.

Il plafone del locale e le pareti presentano estesi fenomeni di passaggio d'acqua da impianti al piano superiore, si rilevano rigonfiamenti e sfarinamenti di intonaco, distacchi di porzioni rilevanti visibili a terra; lo stato di conservazione del serramento è pessimo, si riscontrano anche aloni e locali muffe.
Nel locale sono presenti: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno.
L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo: si riscontra la presenza di elementi radianti visibili nei locali, la caldaia esterna, a lato della portafinestra della cucina è presumibilmente non funzionante; non sono presenti macchine di condizionamento.
L'impianto elettrico è caratterizzato da frutti e placche di colore ottone, presente impianto antenna sul cui effettivo funzionamento non si hanno informazioni.
Presente un interruttore elettrico generale a lato dell'ingresso nel corridoio, non si rileva presenza di quadro, presente citofono vicino a interruttore.
In sede di sopralluogo, data assenza di chiavi, non è stato possibile visionare la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare.

Specifiche degli interni Unità immobiliare (Sopralluogo del 06/05/2026)

Piano	Destinazione	Sup. Calpestabile (mq)	Esposizione	Condizioni
2°P	Ingresso/disimpegno	7,60	/	Mediocri
2°P	Cucina	7,28	NE	Mediocri
2°P	Soggiorno	16,10	NO	Pessime
2°P	Disimpegno	3,38	/	Mediocri
2°P	Camera	12,58	SO	Pessime
2°P	Bagno	5,80	NO	Pessime
2°P	Balconi	16,05	NE-NO-SO	Pessime

Altezza locali 2° Piano: H= 3,00m.

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Caratteristiche edilizie ed impianti (unità residenziale)

Tipologia

Unità immobiliare a 2° Piano non facente parte di edificio residenziale condominiale.

Caratteristiche del fabbricato

Fondazioni: struttura in cls armato: Non visionabile

Solai: solaio tra Piano 1° e 2° in laterocemento, completamento in opera con getto integrativo di cls: integro

Strutture verticali: struttura tridimensionale a pilastri in calcestruzzo armato, tamponamenti perimetrali in elementi in laterizio a cassa vuota, divisori in elementi in laterizio: integre

Copertura: a falde inclinate con struttura in laterocemento, tegole di argilla; gronde e pluviali esterni in lamiera preverniciata: integra

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore marone: mediocri condizioni

Aree esterne: mediocri condizioni

Recinzioni: mediocri condizioni

Scala: scala interna realizzata con una struttura in calcestruzzo: buone condizioni

Interni

Unità immobiliare a 2° Piano

Portoncino d'ingresso: portoncino in legno non blindato: discrete condizioni

Porte interne: porte interne a battente con vetro, colore noce: mediocri condizioni

Serramenti esterni: serramenti esterni in legno colore bianco con vetro singolo, dotati di scuri di tipo a persiana/avvolgibile colore marrone/bianco: mediocri condizioni

Pavimenti - rivestimenti: tutti i locali hanno pavimentazione in gres di colore marrone chiaro, accompagnato da zoccolino in legno; Cucina e Bagno: rivestimento parietale 1,80m con piastrelle ceramiche di colore bianco con disegni gialli/marrone, rivestimento parietale 1,80m con piastrelle ceramiche di colore beige, dotazione di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno;

pessime condizioni

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm: mediocri condizioni

Finiture interne: Tutti i locali presentano pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafoni con struttura laterocementizia colore bianco; Cucina e Bagno: pareti oltre rivestimento intonacate e tinteggiate in colore bianco; mediocri condizioni

Caratteristiche impianti

- Elettrico: prese e punti luce in numero minimo - tensione di rete: 220 V – presenti:
Interruttore in locale ingresso – non verificato se funzionante – dichiarazioni di conformità non presenti;

- Idrico: allacciamento alla rete idrica comunale; impianto sottotraccia ed in parte a vista su pareti; rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – non verificato se funzionante;
- Gas: verificata presenza tubazioni gas in locale cucina; non presente dichiarazione conformità;

- Termico: rilevato sistema di riscaldamento a radiatori, caldaia esterna probabilmente non più funzionante.

- Climatizzazione: non presente impianto di condizionamento.

- Telefonico: presente – non verificato se funzionante.

- Satellitare: non presente.

Accessori

Nessuno.

2.18 CONSISTENZA

Il Sottoscritto a seguito di esecuzione di sopralluogo in sito, eseguiva una verifica sommaria accertando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile in relazione alla planimetria catastale.

Da ciò è emerso quanto segue:

- Altezza locali 2° Piano: Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno: H= 3,00m;

Le superfici:

- Superficie lorda unità a 2° P: 62,85 mq
- Superficie n° 3 balconi a 2° P: 16,05 mq
- Superficie cantina P.T.: 6,95 mq

Nella seguente tabella si applicano i coefficienti riduttivi per ottenimento della superficie convenzionale di calcolo.

Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Percentuale	Sup. convenzionale (mq)
Unità Immobiliare 2° P	62,85	100,0%	62,85
Balconi 2° P	16,05	25,0%	4,01
Cantina PT	6,95	20,0%	1,39
TOTALE	**85,85**		**68,25**

2.19 VALUTAZIONE

Fonti d'informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Sartirana Lomellina.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Consultazione su internet dei siti www.borsinoimmobiliare.it; www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it

- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Criterio di valutazione

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2°semestre 2025;
b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PAVIA
Comune: SARTIRANA LOMELLINA
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	880	L			
Abitazioni civili	Ottimo	920	1100	L			
Box	NORMALE	435	530	L			

Quindi come base di calcolo, considerando lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, si assume come valore di calcolo quello medio tra il valore dell'Agenzia delle Entrate, valore minimo relativo

ad Abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, pari a: 780,00 €/mq ed il valore minimo del Borsino Immobiliare per abitazioni in fascia media, pari a: 701,00 €/mq.

740,00 €/mq (Settecentoquaranta/00 euro)

Per ottenere il valore dell'unità immobiliare e del terreno di pertinenza si moltiplica il valore unitario per le superfici precedentemente calcolate:

1) Unità immobiliare 2° P: 68,25 mq

I valori dei beni corrispondono quindi a:

1) Unità immobiliare: 50.505,00 € (Cinquantamilaconquecentocinque/00)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI = 50.505,00 € (Cinquantamilaconquecentocinque/00)

Adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), 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:

- IMMOBILE LIBERO	€ -7.575,75
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: sistemazione impianto di riscaldamento e Acs, locali ripristini murari	€ -6.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:	€ 36.929,25
Arrotondamento	€ 36.929,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA: € 36.929,00 (Trentaseimilanovecentoventinove/00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Ing. Elia Penza ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

2.20 ALLEGATI

All. 01 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 12, mapp.: 632, sub.: 6 Formalità e note, 07/05/2026;
All. 02 – Elaborato planimetrico PT e 2P, foglio: 12, mapp.: 632, sub.: 6;
All. 03 – Visura storica catastale Unità Immobiliare 2°P, foglio: 12, mapp.: 632, sub.: 6;
All. 04 – Documentazione dell'accesso agli Atti di fabbrica del 14/07/26;
All. 05 – Inquadramento del PGT unità immobiliare;
All. 06 – Verbale di sopralluogo dell'unità immobiliare del 06/05/2026;
All. 07 – Report fotografico dell'unità immobiliare del 06/05/2026;
All. 08 – Quotazione immobili Agenzia delle Entrate, 2°semestre 2026;
All. 09 – Quotazione affitti Borsino Immobiliare Sartirana Lomellina 2026.

I dati di cui sopra sono le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto consulente tecnico.

Milano li, 18 Agosto 2026

Il Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Elia PENZA

