TRIBUNALE DI PAVIA

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

PROMOSSA DA

XXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXX

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

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d196409792 8b8c58be

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

XXXX

Valore dichiarato € 91.000,00

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

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 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

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*

Firmato Da:CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d1964097928b8c58be

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXX

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d1964097928b8c58be

XXXX

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:

XXXX

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

   XXXX

XXXX

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.

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d1964097928b8c58be

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.

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d1964097928b8c58be

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)

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d1964097928b8c58be

9. VALUTAZIONE COMPL ESSIVA 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.

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d1964097928b8c58be

Agenzia Entrate

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) **1.604**
superficie km² **29,54**
densità ab/km² **54**
codice catastale **I447**
cap **27020**

numero compravendite	
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/Villette	€/mq	1 000,00	800,00	400,00	300,00	200,00	150,00
*Autorimesse	€	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				

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d1964097928b8c58be

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.

Vendita

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**

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d1964097928b8c58be

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

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787a2e6700d245d1964097928b8c58be