TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. 48/2026

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale c/o Labora via Luigi Porta, 14 Pavia (PV)

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Sartirana via Roggetta, 6 di proprietà della OMISSIS per l' intera quota composta da: al PT soggiorno con angolo cottura, portico di ingresso; al P1 due camere e bagno. Affiancato all' abitazione un rustico con cassero al P1 Annesso all' unità principale sedime esclusivo e ripostiglio.
Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 739; graffata particella 740; categoria A/4; classe 1; Consistenza vani 4 ; rendita catastale: 80,57 €; posto al piano T-1.

B. Terreno sito in Sartirana via Roggetta, 6 di proprietà della OMISSIS per l'intera quota composta da un unico lotto.

Identificato in catasto terreni:

- Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 740; qualità Seminativo Irriguo Arborato; classe 1; Consistenza 215 mq; Redditi: dominicale € 3,05; agrario € 1,78

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

La OMISSIS risulta essere proprietaria per l'intera quota delle unità in oggetto.

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell' acquisto la proprietaria risultava essere coniugata in regime di separazione dei beni.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio De Luca Leonardo di Torino del 31/08/2007 rep. n. 6272/3378, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/09/2007 ai nn. 11633/2972.

- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto di Equitalia Nord S.p.a. di Milano del 26/04/2016 rep. n. 1553/7916, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/04/2016 ai nn. 3317/441.

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 205 del 02/02/2026, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 12/02/2026 ai nn. 1286/948 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Stima Unità immobiliari a corpo	€ 28.000,00
Riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 4.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 2.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 700,00
TOT	**€ 20.800,00**

Arrotondato € 21.000,00

Beni in Sartirana Lomellina (PV) via Roggetta, 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Sartirana via Roggetta, 6 di proprietà della OMISSIS per l' intera quota composta da: al PT soggiorno con angolo cottura, portico di ingresso; al P1 due camere e bagno. Affiancato all' abitazione un rustico con cassero al P1 Annesso all' unità principale sedime esclusivo e ripostiglio.
Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 739; graffata particella 740; categoria A/4; classe 1; Consistenza vani 4; rendita catastale: 80,57 €; posto al piano T-1.

B. Terreno sito in Sartirana via Roggetta, 6 di proprietà della OMISSIS per l'intera quota composta da un unico lotto.

Identificato in catasto terreni:

- Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 740; qualità Seminativo Irriguo Arborato; classe 1; Consistenza 215 mq; Redditi: dominicale € 3,05; agrario € 1,78

Sopralluogo effettuato in data 30 aprile 2026

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona:	Area sita nel centro del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola di vario ordine e grado, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Sartirana si trova nella Lomellina occidentale, non lontano dalla riva sinistra del Po. Nelle vicinanze dei comuni di Breme, Valle Lomellina e Mede, è situata a 17 km al Sud-Est di Mortara la più grande città nelle vicinanze. Risulta collegata con le città di Alessandria e Mortara dalla linea ferroviaria, sono inoltre presenti linee di bus extraurbani che collegano il paese con Mede e Casale Monferrato nel periodo scolastico. Le principali attività svolte sono legate all' agricoltura.

3. STATO DI POSSESSO:

La Sig.ra **Ojowa Grace Tokunbo** risulta essere proprietaria per l'intera quota delle unità in oggetto.

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

3 REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell' acquisto la proprietaria risultava essere coniugata in regime di separazione dei beni.

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: ***Nessuna***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno***

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio De Luca Leonardo di Torino del 31/08/2007 rep. n. 6272/3378, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/09/2007 ai nn. 11633/2972.

  Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di OMISSIS**.** e contro OMISSIS, a seguito di atto di Equitalia Nord S.p.a. di Milano del 26/04/2016 rep. n. 1553/7916, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/04/2016 ai nn. 3317/441.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 205 del 02/02/2026, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 12/02/2026 ai nn. 1286/948 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Come dichiarato nell'atto di provenienza *g*li immobili sono stati edificati antecedentemente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali risulta presente solo la Concessione per l' Edificabilità dei Suoli con protocollo n. 1686 P.E. 21/conc.1988 del 08/06/1988 per la realizzazione di una tettoia antistante l' abitazione. In considerazione della datazione della scheda catastale (13/03/1940) l' immobile è stato costruito ante 1942. Viste le caratteristiche costruttive, il bagno e la doccia al piano primo, le due finestre poste nella

doccia e nel bagno visibili sul prospetto interno dell' edificio e la distribuzione interna del piano terra potrebbe essere stati realizzata successivamente al 01/09/1967.

Dubbia è l' epoca della distribuzione interna al piano primo composta da un corridoio e due camere e l' ampliamento del portone di ingresso su via Roggetta.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale depositata:
-al piano terra la parete di divisione tra le due stanze è stata demolita;
-non è indicata la tettoia edificata con la pratica edilizia del 08/06/1988;
-il portone di ingresso risulta più ampio rispetto a quanto indicato sulla scheda catastale
-il piano primo è stato suddiviso in due stanze, un corrido corridoio distributivo, un bagno ed una doccia.
-la soffitta non viene indicata nella scheda catastale

4.4. Note:

Non è possibile verificare la conformità catastale ed urbanistica nell' appezzamento di terreno, del cortile e nei locali accessori in quanto invasi dalla vegetazione.

Non è stato possibile accedere alla soffitta per pericoli di crollo del tetto e per la dubbia stabilità della scala in legno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:*
Previste per la gestione
Unità abitative ed accessori Stato di abbandono

5.2 *Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:*

Totale Unità abitative ed accessori

5.3 *Spese straordinarie già deliberate*:

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietaria per la quota intera dal 31/08/2007 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio De Luca Leonardo di Torino del 31/08/2007 rep. n. 6271/3377, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Vigevano in data 07/09/2007 ai nn. 11632/7093.

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS proprietaria, dell' intera quota per titoli antecedenti al ventennio sino al 31/08/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio De Luca Leonardo di Torino del 31/08/2007 rep. n. 6271/3377, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Vigevano in data 07/09/2007 ai nn. 11632/7093.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In considerazione della datazione della scheda catastale (13/03/1940) l' immobile è stato costruito ante 1942. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono presenti pratiche edilizie che attestino l' affettiva edificazione dell' immobile. E' stata reperita solo la Concessione per l' Edificabilità dei Suoli con protocollo n. 1686 P.E. 21/conc.1988 del 08/06/1988 per la realizzazione di una tettoia antistante l' abitazione.

Descrizione unità immobiliari

L'immobile in oggetto si presenta come un corpo di fabbrica articolato su due piani fuori terra, a cui si affianca un cassero direttamente collegato all'edificio principale. All'interno della corte di pertinenza, si rilevano inoltre i volumi accessori di una latrina e di un pollaio. L'intero complesso versa attualmente in uno stato di abbandono e si inserisce in un contesto immobiliare parimenti degradato.

Il piano terra dell'abitazione, caratterizzato da un'altezza interna di 2,90 m, dispone di un accesso diretto dalla pubblica via che avviene attraversando il piano terra del cassero. Questo livello è costituito da un unico ambiente destinato a soggiorno con angolo cottura, dove i pavimenti sono realizzati in ceramica con posa "a correre" e le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Il collegamento con il piano superiore è garantito sia da una scala interna a rampe rettilinee, sia da una scala esterna che conduce a un ballatoio comune ad altre unità. Il primo piano, con un'altezza interna di 2,60 m, si sviluppa lungo un corridoio distributivo che serve due camere da letto. Al termine del corridoio è stata ricavata una doccia, mentre il servizio igienico — completo di wc e lavandino — è stato realizzato in epoca successiva sul pianerottolo della scala che conduce alla soffitta. Mentre le stanze mantengono finiture in intonaco tinteggiato, il bagno è l'unico ambiente a presentare un rivestimento ceramico a parete.

Per quanto concerne i serramenti, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, protetti da persiane anch'esse in legno, mentre le porte interne sono in legno con inserti in vetro. Il blocco d'ingresso e la soprastante legnaia si presentano con finiture al rustico: entrambi i volumi sono privi di aperture verso via Roggetta, eccezion fatta per il portone d'ingresso, e risultano completamente aperti verso il cortile interno. Non è stato possibile completare l'ispezione della soffitta a causa del rischio di crolli del tetto e della precaria stabilità della scala d'accesso in legno.

L'unità immobiliare versa in pessime condizioni manutentive e conservative, aggravate dal parziale crollo della copertura. Tale situazione rende necessari radicali interventi di manutenzione straordinaria su ogni elemento strutturale e architettonico. Anche gli impianti tecnologici sono da considerarsi totalmente fuori uso a causa del prolungato degrado. La proprietà è completata da un cortile e da un terreno esclusivo, entrambi in cattivo stato di conservazione e attualmente invasi dalla fitta vegetazione spontanea.

Note agli accessori al cortile ed al terreno

Non è possibile verificare la conformità degli accessori del cortile di pertinenza e del terreno in quanto invasi dalla vegetazione.

Identificato in catasto:

A Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 739; graffata particella 740; categoria A/4; classe 1; Consistenza vani 4; rendita catastale: 80,57 €; posto al piano T-1.

Coerenze in un sol corpo al catasto terreni al foglio 10:
nord-est mappale 2109; sud-est mappale 740; sud-ovest mappale 737; nord-ovest pubblica via.
Salvo errore come meglio in fatto.

B Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 740; qualità Seminativo Irriguo Arborato; classe 1; Consistenza 215 mq; Redditi: dominicale € 3,05; agrario € 1,78

Coerenze al catasto terreni al foglio 10:
nord-est mappale 2109; sud-est pubblica via; sud-ovest mappale 738 e mappale 737; nord-ovest mappale 739.
Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Soggiorno con angolo cottura	30,00	Sud-Est	scarse
PT	Porticato	10,50	Sud-Est	scarse
P1	Corridoio	5,50	Interno	scarse
P1	Bagno	2,00	Sud-Est	scarse
P1	Stanza	12,00	Nord-Ovest	scarse
P1	Stanza	12,00	Sud-Ovest	scarse
P1	Ingresso e legnaia	29,00	Sud-Est	scarse
	Legnaia	29,00	Sud-Est	scarse
PT	Accessori	7,00	Nord-Ovest	non verificabili
PT	Cortile	118,00		non verificabili
PT	Sedime esclusivo	215,00		non verificabili

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Unità abitative	86,00	1	86,00
Porticato	10,50	0,30	3,15
Ingresso e legnaia	62,00	0,20	12,40
Cortile	118,00	0,02	2,36
Accessori	8,00	0,20	1,60
Sedime esclusivo	215,00	0,02	4,30
Totale			**109,81**

Nota- le superfici degli appezzamenti dei terreni, del cortile e degli accessori è stata desunta dalle schede catastali in quanto inaccessibili perché invasi dalla vegetazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: scarse

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: pessime, crollo di una porzione di tetto

Balconi: materiale: c.a., condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Porta Ingresso: Porta in legno senza serratura, condizioni scarse

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: pessime protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime

Infissi interni: tamburato cieco con inserto in vetro: condizione scarsi

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e cappotto, condizioni: pessime

Pareti interne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato, condizioni: pessime

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse

Pavim. Bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse

Rivestimento cucina: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse

Rivestimento bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse

Impianti:

Antenna collettiva: assente

Antifurto: assente

Citofonico: assente

Condizionamento: assente

Gas: assente

Elettrico: assente

Idrico: assente

Termico: assente

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Nella valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione e l'esistenza nella zona di servizi primari e secondari.
Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo 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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Sartirana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile		Valore a corpo diritto e quota
	Unità immobiliare e terreno		**€ 28.000,00**
	Totale		**€ 28.000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 4.200,00**
	Spese tecniche di regolarizzazione catastale	**700,00**
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (per la sola presentazione di progetto di massima)	**2.300,00**
	Sanzioni ed oneri comunali (determinabili previa presentazione del progetto di massima)	**0**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 20.800,00**

Arrotondato **€ 21.000,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente la presente relazione e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Pavia li 15/05/2026

il perito
Arch. Marco Butta



ALLEGATI :

1- Relazione fotografica
2- Visure storiche catastali
3- Estratto di mappa e schede catastali
4- Atto di provenienza
5- Ispezione ipotecaria
6- Documentazione comunale
7- OMI
8- Certificato di destinazione urbanistica terreno
9- Perizia Annerita