

# TRIBUNALE DI PAVIA

**Giudice dell'Esecuzione**  
**GIUDICE DOTT ALESSANDRO MAIOLA**

**R.G. n°143-2024 delle esecuzione immobiliare**

PROCESSO DI ESECUZIONE PROMOSSO

Promossa da

XX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## RELAZIONE DI STIMA

Esperta di stima  
Arch Veronica Giannini



## CONCLUSIONI

### - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Landriano (Pv) località Pairana via Papa Giovanni Paolo II n°8 e consistono in:

Appartamento piano terzo (quarto fuori terra) composto da soggiorno, disimpegno 1, camera 1, camera 2 bagno 1, disegno 2, cucina, bagno 2 e balcone.

Box al piano terra

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

### - DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Landriano (Pv) via Papa Giovanni Paolo II n°8 come segue:

APPARTAMENTO

N.C.E.U. Sez. Urb B Foglio 3 Particella 629 Sub. 30, categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 2, vani 5.5 superficie catastale totale 94 mq totale escluse le aree scoperte 89 mq, rendita euro 411,87

BOX

N.C.E.U. Sez. Urb B Foglio 3 Particella 629 Sub. 17, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 28 mq totale, rendita euro 80,57

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX (EE) il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

### - QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXX (EE) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Landriano (Pv):

Catasto Fabbricati – Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 30

Natura A3 - abitazione di tipo economico Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano 3°

Catasto Fabbricati - Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 17

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano T

con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia al rogito dal Notaio CALESELLA SERGIO in Corsico del 28/04/2016 Repertorio 32164/12130 trascritto in conservatoria di Milano 2 R.P. 30191 R.G. 47593 del 02/05/2016

### - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 08/06/2006 - Registro Particolare 20440 Registro Generale 88405 Conservatoria di MILANO 2

ATTO NOTARILE PUBBLICO Pubblico ufficiale DE STEFANO DOMENICO Sede MILANO (MI)

Repertorio 52010/11200 del 29/05/2006

IPOTECA VOLONTARIA

A favore

XXX. Sede MILANO (MI)

contro

XXX Sede BUCCINASCO (MI)

Debitori non datori di ipoteca

Denominazione o ragione sociale XX Sede MONZA (MI)

Domanda di ANNOTAZIONE del 04/03/2010 - Registro Particolare 4753 Registro Generale 27662 Conservatoria di MILANO 2

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 20440 del 08/06/2006



ATTO NOTARILE PUBBLICO Pubblico ufficiale LORENZI EGIDIO Sede MILANO (MI)  
 Repertorio 85698/12216 del 19/02/2010  
 FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
 A favore  
 XX. Sede MILANO (MI)  
 contro  
 XX Sede BUCCINASCO (MI)

Iscrizione contro del 01/06/2016 - Registro Particolare 11016 Registro Generale 62096 Conservatoria di MILANO 2

Atto Giudiziario Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA  
 Repertorio 370 del 05/04/2016  
 IPOTECA GIUDIZIALE  
 A favore  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede CASTELL'ARQUATO (PC)  
 contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Iscrizione contro del 23/01/2019 - Registro Particolare 1215 Registro Generale 8014 Conservatoria di MILANO 2

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma  
 Repertorio 2619/7919 del 22/01/2019  
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
 A favore  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede ROMA (RM)  
 contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizioni contro del 15/04/2024 – reg. gen. 48181 - reg. part. 34789 Conservatoria di Milano 2

Atto Giudiziario\_Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede Pavia  
 verbale di pignoramento immobiliare del 11/03/2024 n.rep 1255  
 A favore  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede ROMA (RM)  
 contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- STATO DI POSSESSO DEI BENI

Non risultano contratti di locazione o comodato intestati all'Esecutata relativi agli immobili oggetto di esecuzione

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

VALORE DEGLI IMMOBILI = 122.402,00 €	
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	
Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%	
€ 122.402,00 X 15%	€ 18.360,30
Decurtazioni per lo stato di possesso	-
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	-
Spese tecniche di regolazione edilizia	-
Spese tecniche di regolazione catastale	-
TOT.	€ 104.041,70
Valore arrotondato	<b>€ 104.000,00</b>



## RELAZIONE DI STIMA

### Appartamento e box

**via Papa Giovanni Paolo II n. 8 – loc. Pairana - Landriano (Pv)**

**Lotto Unico**

#### 0. PREMESSA - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Veronica Giannini, nominata in data 20 mag 2024 dal G.E. dott Alessandro Maiola per redigere la presente relazione di stima, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito in data 23 mag 2024 e provvedeva preliminarmente allo studio degli atti di causa e alla verifica di:

- |   |                |
|---|----------------|
| - documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.              | completa       |
| - avviso ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c.        | verificato     |
| - altri pignoramenti  | non presenti   |
| - trascrizione accettazioni eredità (del pignorato o del dante causa) | non necessarie |

Nel proseguo delle operazioni peritali, si è eseguito:

- accessi telematici alla documentazione catastale - Agenzia delle entrate;
- accessi telematici ispezioni ipotecarie presso conservatoria - Agenzia delle entrate;
- in data 13 giu 2024 si inviavano all'ITVG le risultanze delle ricerche relative al Catasto.
- in data 16 lug 2024 si faceva accesso all'immobile compiendo misure e foto, insieme al Custode giudiziario e alla proprietà. Abbiamo visto l'appartamento. (Durante questo sopralluogo abbiamo visionato anche un box ma da controllo successivo è risultato non quello corretto). Con sopralluogo del 07 nov 2024 abbiamo visto anche il box corretto, sub 17. Si segnala che il box sub 17 era occupato da un'auto e da del materiale e quindi non è stato possibile visionarlo nella sua interezza internamente.
- in data 24 set 2024 veniva inviata istanza di accesso atti al Comune di Landriano, e in data 19 ott 2024 è stato possibile visionare gli atti relativi all'immobile.
- in data 24 set 2024 ore 14,10 veniva effettuato un incontro presso l'Agenzia delle entrate di Pavia ufficio locazioni, per il controllo su eventuali contratti in essere;
- in data 25 set 2024 si contattava l'Amministratrice di condominio Studio Mangiafave per avere le informazioni utili alla procedura, inviando mail e anche due pec successivamente.
- si eseguivano controlli sulle banche dati disponibili (omi, borsino immobiliare, maggior siti internet di intermediazione immobiliare ecc..) e si provvedeva a visitare le agenzie immobiliari della zona.



## 1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di PIGNORAMENTO immobiliare del 11/03/2024 n.rep 1255, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 15/04/2024 – reg. gen. 48181 - reg. part. 34789,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede ROMA (RM) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

ha sottoposto a pignoramento la proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il 26/10/1969 in XXXXXXXXXXXXXXXX (EE) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Landriano (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 30

Natura A3 - abitazione di tipo economico Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 17

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Landriano (Pv) località Pairana via Papa Giovanni Paolo II n°8 e consistono in:



Appartamento piano terzo (quarto fuori terra) composto da soggiorno, disimpegno 1, camera 1, camera 2 bagno 1, disegno 2, cucina, bagno 2 e balcone.

Box al piano terra

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.



---

### 3. DATI CATASTALI ATTUALI

---

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Landriano (Pv) via Papa Giovanni Paolo II n°8 come segue:

#### APPARTAMENTO

N.C.E.U. Sez. Urb B Foglio 3 Particella 629 Sub. 30, categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 2, vani 5.5 superficie catastale totale 94 mq totale escluse le aree scoperte 89 mq, rendita euro 411,87

#### Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX (EE) il XXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

#### Coerenze appartamento

Da nord in senso orario

Appartamento sub 29

Scale condominiali

Vista su corsello condominiale

Scale condominiali

Appartamento sub 32

Vista su giardino condominiale

#### BOX

N.C.E.U. Sez. Urb B Foglio 3 Particella 629 Sub. 17, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 28 mq totale, rendita euro 80,57

#### Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX (EE) il XXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

#### Coerenze box

Da nord in senso orario

giardino condominiale – percorso pedonale

Box sub 16

corsello condominiale

Box sub 18



#### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Landriano (Pv) località Pairana via Papa Giovanni Paolo II n°8.



vista appartamento



vista box

Il complesso in cui sono inseriti gli immobili è formato da due palazzine speculari, con ampio giardino recintato.

La palazzina (lotto 9) dove sono ubicati gli immobili è quella est, ed è composta da quattro piani fuori terra, più le mansarde, di cui il piano terra dedicato alle cantine, sevizi e box, e i piani superiori agli appartamenti. Gli accessi pedonali e carrai sono su via Papa Giovanni Paolo II. La palazzina è fornita di ascensore. L'edificio è di recente costruzione (2009) e discreta fattura. Attualmente ci sono problemi con le utenze comuni condominiali, che in parte non sono funzionanti (riscaldamento ecc...), e anche alcune manutenzioni sono trascurate.

##### Appartamento

Si trova al piano terzo (quarto fuori terra), per accedervi c'è scala interna e ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno, disimpegno 1, camera 1, camera 2 bagno 1, disegno 2, cucina, bagno 2 e balcone. Confina con altri due appartamenti e la due scala condominiale, e affaccia rispettivamente verso il corsello e il giardino condominiale. Gli spazi sono comodi e vivibili, con esposizione est e ovest. Per le caratteristiche puntuali dell'immobile vedasi paragrafo 11.

##### Box

Si trova al piano terra. Confina con altri due box locali, con il giardino condominiale e affaccia sul corsello. E' ampio e può contenere due auto. Si segnala la presenza di tubature sul soffitto.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.



**ZONA**

Il comune di Landriano (Pv) è si trova in provincia di Pavia, ed è quasi baricentrico tra le città di Pavia Lodi e Milano. Conta circa 6.500 abitanti, con una densità media di 409,81 ab per kmq. Situato in zona pianeggiante e circondato dalle campagne, e attraversato dal fiume Lambro Meridionale. Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nella frazione di Pairana, ubicata a circa 3 km dal centro di Landriano, collegata anche con pista ciclabile.

In Landriano vi sono i principali servizi: ufficio postale, scuola dell'infanzia e nido, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, farmacia, banca, negozi di vicinato, centro commerciale e supermercato, campo sportivo, piscina, centri ippici ecc.... Nella frazione di Pairana i servizi sono scarsi.

Le stazioni ferroviarie sono presenti a Melegnano ad una distanza di 9 km e a Villamaggiore - Siziano a 13 km. L'autostrada per A1 Milano-Napoli, uscita Melegnano, dista 6 km.

Il comune di Landriano confina con i comuni di Bascapè, Carpiano, Siziano, Torrevecchia Pia, Vidigulfo.

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in una via con possibilità di parcheggio e con poco traffico e sono prospicienti una zona verde. Il contesto in cui sono ubicati è prevalentemente residenziale.

**5. STATO E QUOTE DI PROPRIETA'**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX in XXXXXXXXXX (EE) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Landriano (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 30

Natura A3 - abitazione di tipo economico Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano 3°

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 17

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano T

con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia al rogito dal Notaio CALESELLA SERGIO in Corsico del 28/04/2016 Repertorio 32164/12130 trascritto in conservatoria di Milano 2 R.P. 30191 R.G. 47593 del 02/05/2016

Si segnala che il box è pertinenziale all'appartamento come riportato nell'atto appena citato.

**6. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Da appuntamento presso l'Agenzia delle Entrate del 24 set 2024 non risultano contratti di locazione o comodato intestati all'Esecutata relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

**7. PRATICHE EDILIZIE E PROFILO URBANISTICO****PRATICHE EDILIZIE**

Le pratiche edilizie riferite agli immobili sono:

- Permesso di costruire n.345/05 del 19 set 2005 prot 10110
- DIA in variante (pratica edilizia n°593-08) del 25 nov 2008 prot. 15176
- AGIBILITA' del 29 lug 2009 prot. 9020
- DIA per mansarde (pratica edilizia n°966/2014) del 23 dic 2014 prot. 13509





**PROFILO URBANISTICO**

Sotto il profilo urbanistico con riferimento PGT ultima variante vigente e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 24/10/2022 (avvenuta pubblicazione Burl n. 47 del 23/11/2022), gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel Aree residenziali semi intensive B1 (art 15 comma 1 NTA) .

**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si segnala per completezza che, in allegato all'atto di assegnazione del 28/04/2016 Repertorio 32164/12130, è presente l'Attestato di certificazione energetica per il fabbricato datato 23 ott 2009 prot 11933 , oggi non più in corso di validità, dove la classe energetica era E con fabbisogno specifico di energia primaria Eph 125.9 kwh/mqa

**8. VINCOLI GIURIDICI e CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA****8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuna

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem , servitù d'uso, ecc...)

Vedasi atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia al rogito dal Notaio CALESELLA SERGIO in Corsico del 28/04/2016 Repertorio 32164/12130 trascritto in conservatoria di Milano 2 R.P. 30191 R.G. 47593 del 02/05/2016 e regolamento di condominio

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nessuna (come da controllo dei documenti di conservatoria)

**8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura****Iscrizioni contro**

Iscrizione contro del 08/06/2006 - Registro Particolare 20440 Registro Generale 88405 Conservatoria di MILANO 2

ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Pubblico ufficiale DE STEFANO DOMENICO Sede MILANO (MI)  
Repertorio 52010/11200 del 29/05/2006  
IPOTECA VOLONTARIA

Immobili in Comune di Comune di Landriano (Pv):  
Immobile n. 1  
Catasto Terreni – Foglio 17 Particella 629  
Natura T – terreno Consistenza 14 are 55 centiere

A favore  
XX. Sede MILANO (MI)  
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per quota 1 / 1  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede BUCCINASCO (MI)  
fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1  
Debitori non datori di ipoteca  
Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede MONZA (MI) Codice  
fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Per il Capitale € 2.000.000 e per un Totale € 4.000.000



Domanda di ANNOTAZIONE del 04/03/2010 - Registro Particolare 4753 Registro Generale 27662 Conservatoria di MILANO 2

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 20440 del 08/06/2006

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Pubblico ufficiale LORENZI EGIDIO Sede MILANO (MI)

Repertorio 85698/12216 del 19/02/2010

FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Immobili in Comune di Comune di Landriano (Pv):

*Unità negoziale n. 9*

Immobile n. 1

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 30

Natura A3 Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II N. civico 8 Piano 3

Capitale € 150.000,00 Ipoteca € 300.000,00

*Unità negoziale n. 22*

Immobile n. 1

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 17

Natura C6 Consistenza 26 metri quadri Indirizzo VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II N. civico 8 Piano T

Capitale € 13.000,00 Ipoteca € 26.000,00

E ALTRI

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Sede MILANO (MI)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede BUCCINASCO (MI)

fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

E altre ANNOTAZIONI

Iscrizione contro del 01/06/2016 - Registro Particolare 11016 Registro Generale 62096 Conservatoria di MILANO 2

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Repertorio 370 del 05/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE

Immobili in Comune di Comune di Landriano (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 30

Natura A3 - abitazione di tipo economico Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano 3°

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 17

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano T

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede CASTELL'ARQUATO (PC)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXX (EE) Codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Per il Capitale € 52.887,83 , interessi € 16.705,67, spese € 406,50 e per un Totale € 70.000,00



Iscrizione contro del 23/01/2019 - Registro Particolare 1215 Registro Generale 8014 Conservatoria di MILANO 2

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma  
Repertorio 2619/7919 del 22/01/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Immobili in Comune di Comune di Landriano (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 30

Natura A3 - abitazione di tipo economico consistenza 5.5 vani

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 17

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse consistenza 26 mq

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede ROMA (RM)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX (EE) Codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Per il Capitale € 73.528,64 e per un Totale € 147.057,28

**Trascrizioni contro**

Trascrizioni contro del 15/04/2024 – reg. gen. 48181 - reg. part. 34789 Conservatoria di Milano 2

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 11/03/2024 n.rep 1255

Immobili in Comune di Comune di Landriano (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 30

Natura A3 - abitazione di tipo economico Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano 3°

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 17

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano T

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede ROMA (RM) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la

quota di 1/1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX (EE) Codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

**8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale**

**Accertamento conformità urbanistico edilizia**

Dal confronto dello stato reale e le pratiche edilizie si evidenzia che gli immobili oggetto di esecuzione sono conformi al progetto, con differenze comprese nelle tolleranze di legge. Solo l'altezza della finestra del bagno è leggermente inferiore a quella di progetto, anche se l'area della finestra è sufficiente per rispondere ai rapporti aereo illuminanti.



---

**Accertamento conformità catastale**

Dal confronto dello stato reale e le planimetrie catastali si riscontra una sostanziale corrispondenza.

---

**9. DATI CONDOMINIALI**

---

Amministratore di condominio: Studio XXXXXXXXXXXXXXXX in Corsico

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non fornite dall'Amministrazione

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non fornite dall'Amministrazione

Millesimi di proprietà: come da atto di assegnazione del 28/04/2016 Repertorio 32164/12130 trascritto in conservatoria di Milano 2 R.P. 30191 R.G. 47593 del 02/05/2016

in riferimento all'intero complesso immobiliare (Lotto 9 e 10) = appartamento 31.21 mill, box 3.19 mill

in riferimento stabile Lotto 9 = appartamento 63.45 mill, box 6.48 mill

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: non fornite dall'Amministrazione

Regolamento di condominio: vedasi in allegato

---

**10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventata assegnataria in qualità di socio di cooperativa in data 28/04/2016 per quota 1/1 in proprietà

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

i beni immobili in Comune di Landriano (Pv):

Catasto Fabbricati – Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 30

Natura A3 - abitazione di tipo economico Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano 3°

Catasto Fabbricati - Sez urb B Foglio 3 Particella 629 Subalterno 17

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo Via Papa Giovanni Paolo II n°8 piano T

con atto al rogito Notaio CALESELLA SERGIO in Corsico del 28/04/2016 Repertorio 32164/12130 trascritto in conservatoria di Milano 2 R.P. 30191 R.G. 47593 del 02/05/2016.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventata proprietaria in data 20/02/2007 per quota 1/1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

i beni immobili in Comune di Landriano (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 17 Particella 629

Natura T – terreno Consistenza 14 are 55 centiere

con atto a rogito Notaio DE STEFANO DOMENICO del 20/02/2007 Repertorio 53684/11914 trascritto in conservatoria di MILANO 2 R.P. 16702 R.G. 31922 del 02/03/2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventata proprietaria in data 14/07/2005 per quota 1/1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

i beni immobili in Comune di Landriano (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 17 Particella 629

Natura T – terreno Consistenza 14 are 55 centiere

con atto a rogito Notaio TONALI ANTONIO del 14/07/2005 Repertorio 26370/12984 trascritto in conservatoria di MILANO 2 R.P. 64891 R.G. 124804 del 04/08/2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventata proprietaria in data 14/07/2005 per quota 1/1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

i beni immobili in Comune di Landriano (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 16 Particella 53 e 66



---

Foglio 17 particelle 113,114,185,186,264 e 266

Natura T – terreno  
 con atto a rogito Notaio TONALI ANTONIO del 10/07/2000 Repertorio 22027 trascritto in conservatoria di MILANO 2 R.P. 51601 R.G. 76020 del 27/07/2000

---

## 11. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

---

### APPARTAMENTO

#### Caratteristiche strutturali del bene

Fondazioni:	non visibile , in c.a.
Strutture verticali:	pilastrini in c.a.
Solaio:	non è visibile, travi in c.a. con solaio in laterizio e travetti prefabbricati
Pareti esterne:	in muratura
Pareti interne:	in muratura
Struttura copertura	legno e c.a.
Manto copertura	coppi in laterizio
Scale	Condominiali in struttura in cemento armato.

#### Caratteristiche e finiture del bene

Porta ingresso:	porta blindata. Stato di conservazione : non sufficiente
Serramenti esterni:	Serramenti in legno con doppi vetri colore noce, con tapparelle verdi. Stato di conservazione: sufficiente
Serramenti interni:	Porte tamburate color noce cieche. Stato conservazione : non sufficiente
Pareti esterne:	intonacate e dipinte. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente
Pareti interne:	Intonacate e dipinte. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente
Soffitti:	Intonacati e dipinti. Stato di conservazione: non sufficiente (problema di umidità e infiltrazioni in bagno 1).
Pavimentazione:	la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento, in piastrelle di ceramica dimensioni medie di colore chiaro. Nei bagni ci sono piastrelle in ceramica diverse dimensioni più contenute sempre chiare. In balcone piastrelle per esterni. Stato di conservazione: più che sufficiente
Rivestimenti:	la cucina ha rivestimento dietro il blocco cucina, in piastrelle di ceramica di colore chiaro per un'altezza di circa 2.00 m.  I bagni hanno rivestimento in piastrelle di ceramica di color chiaro, per un'altezza di circa di 2.00 m  Stato di conservazione: più che sufficiente

#### Caratteristiche impianti

<u>Impianto elettrico:</u>	Impianto del tipo sottotraccia completo placche per interruttori e prese, nonché punti luce, contatori in cantina. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Impianto idrosanitario:</u>	del tipo sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Acquedotto comunale. Stato di manutenzione: sufficiente.
<u>Apparecchi idrosanitari:</u>	nei bagni sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria e scarichi: Bagno 1: vaso, bidet, lavabo, doccia. Bagno 2: vaso, bidet, lavabo, vasca.



---

Stato di manutenzione: sufficiente

Impianto riscaldamento: Attualmente l'impianto di riscaldamento condominiale non è in funzione e i proprietari dell'appartamento hanno inserito un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria nel disimpegno 2 e un elemento condizionatore inverter a parete solo soggiorno che produce sia riscaldamento che raffrescamento, con macchina sul terrazzo. Stato di manutenzione: non sufficiente.

Alimentazione cucina: elettrica. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto di condizionamento: E' presente la predisposizione. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto fognario: fognatura comunale. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto allarme: predisposizione. Stato di manutenzione: sufficiente.

## **BOX**

### **Caratteristiche e finiture del bene**

Porta : In metallo. Stato di conservazione : sufficiente

Pareti interne: Al rustico. Stato di conservazione: sufficiente.

Soffitto: Al rustico. Stato di conservazione: sufficiente.

Pavimentazione: battuto di cemento. Stato di conservazione: sufficiente

### **Caratteristiche impianti**

Impianto elettrico: Impianto a vista. Stato di manutenzione: non funzionante.

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente. Nella pratica edilizia è presente la richiesta di agibilità completa delle Certificazioni impianti richieste ed il Certificato di collaudo statico





### 13. SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE	SUP LORDA		SUP COMMERCIALE	
		MQ	COEFFICIENTE	MQ	
<b>APPARTAMENTO</b>					
piano terzo	SOGGIORNO	29,91	1		29,91
	DISIMPEGNO 1	3,38	1		3,38
	CAMERA 1	16,36	1		16,36
	BAGNO 1	6,28	1		6,28
	CAMERA 2	13,42	1		13,42
	DISIMPEGNO 2	2,24	1		2,24
	CUCINA	12,74	1		12,74
	BAGNO 2	5,01	1		5,01
	BALCONE	19,65	0,33		6,48
				totale	
		108,99		totale	95,82
<b>BOX</b>					
piano terra	BOX	29,26			

La superficie commerciale, utile per la valutazione globale dell'immobile, è data dalla superficie lorda moltiplicata per coefficienti in funzione delle destinazioni, che nello specifico sono:

abitazione principale 1, locali complementari direttamente collegati all'abitazione (cantine, soffitte, rustici ecc..) 0.33, locali complementari non direttamente collegati all'abitazione 0.25, balconi 0,33.

### 14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA e FONTI

#### Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile abbiamo utilizzato il metodo del confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione, rintracciato attraverso le fonti di cui a seguire. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

#### Fonti di informazione:

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate ,

Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A.

maggiori siti internet di intermediazione immobiliare,

e Agenzie immobiliari della zona.

Dalle quali fonti indichiamo i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI





Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Pavia Comune: Landriano

zona: centrale- extraurbana

Tipologia prevalente: non presente

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Ville e villini	Normale	770	870	L
Ville e villini	Ottimo	950	1300	L

Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A

Provincia: Pavia Comune: Landriano

Anno 2023 - 2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Appartamenti	nuovo/ristrut	1200	1400
	medio(max 40anni)	800	1000
	vecchio/da ristruttur	300	500
Autorimesse	nuovo/ristrut		10000
	vecchio/da ristruttur	5000	

Sito Immobiliare.it

In fraz Pairana di Landriano Appartamento in palazzina di 2008, al piano primo, di 80 mq commerciali con posta auto in box comune per 130.000 €

In fraz Pairana di Landriano Appartamento al piano primo, di 55 mq commerciali con cantina e box di 15 mq per 95.000 €

In fraz Pairana di Landriano Appartamento al piano secondo, di 75 mq commerciali con cantina e box per 115.000 €

**15. VALUTAZIONE DEI BENI**

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in un UNICO LOTTO.

IMMOBILE	SUP COMMERCIALE	VALORE €/MQ	VALORE INTERO	QUOTA VALORE DIRITTO PROP
appartamento	95,82	1100	€ 105.402,00	€ 105.402,00 1 / 1
box	a corpo		€ 17.000,00	€ 17.000,00 1 / 1
		totale lotto unico	<u>€ 122.402,00</u>	

VALORE DEGLI IMMOBILI = 122.402,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese

condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%



---

€ 122.402,00 X 15%	€ 18.360,30
Decurtazioni per lo stato di possesso	-
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	-
Spese tecniche di regolazione edilizia	-
Spese tecniche di regolazione catastale	-
TOT.	€ 104.041,70
Valore arrotondato	<b>€ 104.000,00</b>

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 07 nov 2024

Esperta di stima  
Arch. Veronica Giannini

Allegati:

- a. Relazione di stima formato *privacy*
- b. documentazione fotografica
- c. estratto di mappa catastale
- d. visure catastali
- e. planimetrie catastali
- f. elaborato planimetrico
- g. rilievo di massima
- h. estratto pratiche edilizie
- i. visure conservatoria
- l. atti di provenienza
- m. regolamento di condominio
- n. verbali operazioni peritali

