

RGE n. 134/2024

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento al piano secondo con ascensore posto in Landriano via Papa Giovanni Paolo II n. 5, avente ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera, bagno, balcone. Al piano S1 vano cantina. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

Proprietà

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 22/09/2009 rep. 16051/9234 notaio
BRAMBILLA ALESSANDRA trascritto a Milano 2 il 02/10/2009 ai
n.ri 129972/82232

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 123.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: celibe.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 12/11/2024 gli immobili oggetto di



pignoramento sono arredati ma liberi da persone, si effettua accesso forzoso alla presenza di fabbro, funzionario del Custode Giudiziario IVG di Pavia, agente di polizia locale. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 02/10/2009 n.ri 129973/25781 a seguito di atto di mutuo del 22/09/2009 n.ri 16052/9235 di rep. Notaio BRAMBILLA ALESSANDRA a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

3.2.2 *Trascrizioni:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a MILANO 2 in data 24/05/2024 ai n.ri 67910/48792, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 18/04/2024 n. 1824 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.



4 - VALORE	
Valore di stima	90.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	13.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	75.000,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in LANDRIANO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. 5

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**APPARTAMENTO AL P2° DI DUE VANI OLTRE SERVIZIO,
VANO CANTINA AL PIANO S1.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX**

Appartamento al piano secondo con ascensore posto in Landriano via Papa Giovanni Paolo II n. 5, avente ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera, bagno, balcone. Al piano S1 vano cantina. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono.

Il tutto riportato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Landriano come segue:

Sez. B - Foglio 3 – mappale 665 – sub. 15 – VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. SNC Piano 2-S1 – A3 – CL. 3 – 3,5 vani – RC 307,29;

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Si precisa che nella nota di trascrizione quadro B non è indicata la sezione urbana.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **QUOTA DI 1/1 € 75.000,00**

Confini in corpo unico da elaborato planimetrico catastale:

ABITAZIONE: vano scala comune 665/1, altra proprietà 665/14, prospetti su corte comune, altra proprietà 665/16;

CANTINA: corridoio comune 665/1, altra unità 665/16, 665/21, corte comune;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 12/11/2024 gli immobili oggetto di pignoramento sono arredati ma liberi da persone, si effettua accesso forzoso alla presenza di fabbro, funzionario del Custode Giudiziario IVG di Pavia, agente di polizia locale. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

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:* **Nessuno**

3.1.4. *Altre precisazioni:* **Nessuna**

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 02/10/2009 n.ri 129973/25781 a seguito di atto di mutuo del 22/09/2009 n.ri 16052/9235 di rep. Notaio BRAMBILLA ALESSANDRA a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXX
XX



la palazzina di cui è parte l'unità oggetto della presente relazione),

con la precisazione che:

* le particelle 624 e 625 deriva dall'originaria particella 430, in forza di frazionamento

presentato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 3 gennaio 2001 n. 6419.1/2001

pratica n. 619 e

* la particella 430 deriva dall'originaria particella 264, in forza di frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 29 settembre 1994 n. 1295.1/1994.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NON PERVENUTE

Lo scrivente CTU con mail del 17/10 e successiva del 11/11 chiedeva allo studio di Amministrazione Condominiale riscontro in merito alle risultanze amministrative per l'unità con indicazione degli insoluti e varie.

Non avendo ad oggi riscontro si procede con la chiusura della perizia riservandomi di integrare il fascicolo non appena mi saranno pervenute le precisazioni.

Regolamento di Condominio: all'egato all'atto in autentica Notaio De Giovanni del 14/04/2009 n. 240191/14884;



5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA 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.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 22/09/2009 rep. 16051/9234 notaio BRAMBILLA ALESSANDRA trascritto a Milano 2 il 02/10/2009 ai n.ri 129972/82232

Contro

XX

Prezzo di cessione € 123.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: celibe.



A (particelle 624)

XX

per atto di compravendita del 27/12/2007 rep. 52195/26533 notaio CANTU' CESARE trascritto a Milano 2 il 28/12/2007 ai n.ri 197527/104792

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A (particelle 625)

XX

per atto di compravendita del 27/12/2007 rep. 52195/26533 notaio CANTU' CESARE trascritto a Milano 2 il 28/12/2007 ai n.ri

197526/104791

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A (particella 624)

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 14/07/2005 rep. 26380/12990 notaio TONALI ANTONIO trascritto a Milano 2 il 04/08/2005 ai n.ri 124810/64895



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato con i seguenti titoli:

- Permesso di costruire del 30/08/2007 prot. N. 10769 PE n. 478/07
- DIA del 03/03/2009 prot n. 2666
- Richiesta di Agibilità del 04/03/2009 prot. N. 2716

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una periferica in località Pairana frazione del Comune di Landriano, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe: Landriano è un comune di 6.451 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese nordorientale, al confine con la città metropolitana di Milano, sulla sponda sinistra del Lambro meridionale, che qui forma un'isoletta su cui sorge l'antico Castello.

8.3. Descrizione dei beni

Appartamento in medio stato di manutenzione, precisando che risulta chiuso e disabitato da parecchi anni. Riscaldamento centralizzato con contabilizzatori per riscaldamento, acqua calda sanitaria, acqua potabile.



L'impiantistica interna deve essere verificata, necessita manutenzione di serramenti, tapparelle e zanzariere. La pavimentazione del balcone deve essere verificata: presenta formazioni biologiche e pertanto potrebbe essere compromessa l'impermeabilizzazione. La porta di ingresso è stata forzata per accedere, deve essere ripristinata o sostituita a cura dell'aggiudicatario.

SPECIFICHE (misure indicative):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.2	Pranzo-cucina	26,30
P.2	disimpegno	4,45
P.2	Camera	14,40
P.2	bagno	5,25
P.2	Balcone	9,15
S.1	cantina	2,60

Superficie commerciale 64,00 mq

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.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA 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.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: LANDRIANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA%20PIANEGGIANTE%20(R.A.%20N.%207)%20-9
20INTERO%20TERRITORIO%20COMUNALE

Codice zona: R1

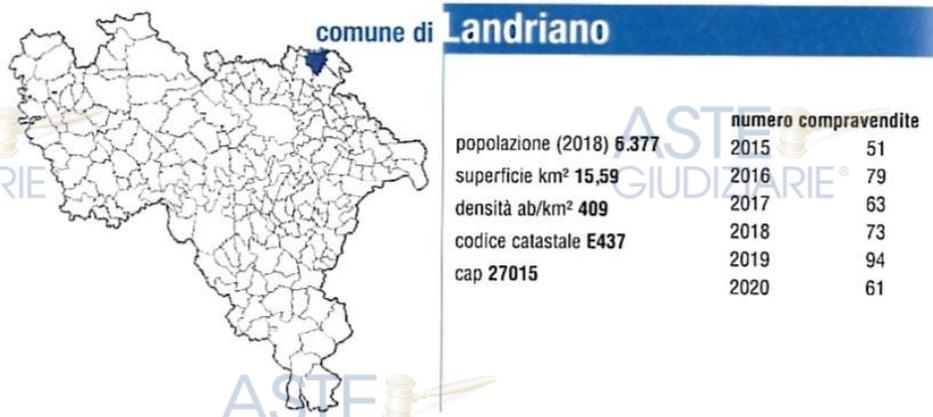
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	950	1200	L			
Ville e Villini	Normale	770	870	L			

Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-22 FIMAA



	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.400,00	1.200,00	1.000,00	800,00	500,00	300,00
Ville/Villette	€/mq	1.400,00	1.200,00	1.000,00	800,00	500,00	300,00
*Autorimesse	€	10.000,00					5.000,00
Uffici	€/mq	1.300,00	950,00	750,00	600,00	400,00	200,00
Negozi	€/mq	1.300,00					250,00
Capannoni	€/mq	700,00					400,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	80,00	60,00				

Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Landriano

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Landriano. Il periodo di riferimento è Agosto 2024.



Comparabili:

Reperiti atti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato nelle immediate vicinanze: si rileva una forbice di prezzi compresa tra 1.320 – 1.440

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	EURO 90.000,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, allineamento



vulture catastali:

€ 90.000,00 X 15%

€ 13.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:

per dichiarazione di tecnico relativa alle tolleranze costruttive

a corpo

€ 1.500,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO

€ 75.000,00

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, 13/11/2024

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

