

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 414/2024 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione **CLARIS APPIANI FRANCESCA PAOLA**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



**RGE n. 414/2024**

**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”**

**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota di 1/1 relativamente a Appartamento sito nel comune di Binasco in via Leon Battista Alberti civ. 9-11, con accesso dalla via Alberti indi alla corte comune e al vano scala comune palazzina A. Posto al piano 1° senza ascensore. Composto da ingresso e soggiorno con cucina a vista e balcone, disimpegno, bagno e camera. Al piano S1 vano cantina di pertinenza.

**2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA’ ED ALTRO**

**Proprietà**

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per acquisto fattone in data 17/07/2008 n. 2147/1141 di rep. Notaio IENARO MARIA trascritto a Pavia il 21/07/2008 n. 17673/10870, contro

XX

Valore dichiarato € 122.000,00

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

**2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 26/03/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione di immobile abitativo con decorrenza 10/10/2024 e registrato all’Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 06/11/2024 al n. 016534 serie 3T. Poiché la registrazione del 06/11/2024 risulta essere posteriore alla



trascrizione del pignoramento del 25/10/2024 il contratto non risulta opponibile alla procedura. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il 21/07/2008 n.ri 17674/3504 a seguito di contratto di mutuo del 17/07/2008 n.ri 2148/1142 di rep. Notaio IENARO MARIA a favore XXXXX  
XX

Contro XXX  
XXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data 25/10/2024 ai n.ri 19399/13691, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 23/09/2024 n. 6797 di rep. Ufficiale Giudiziari di TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE

Valore di stima	80.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia, decurtazioni:	12.000,00 2.500,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>65.500,00</b>

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



terrapieno-corte comune, altra unità.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 26/03/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione di immobile abitativo con decorrenza 10/10/2024 e registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 06/11/2024 al n. 016534 serie 3T. Poiché la registrazione del 06/11/2024 risulta essere posteriore alla trascrizione del pignoramento del 25/10/2024 il contratto non risulta opponibile alla procedura. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia

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 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 Pavia il 21/07/2008 n.ri 17674/3504 a seguito di contratto di mutuo del 17/07/2008 n.ri 2148/1142 di rep. Notaio IENARO MARIA a favore XXXXXX  
XX

Contro XXX

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aab7648ff16cb0811f21e9119701



**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- millesimi di proprietà **16,31/1000**
- spesa media annua **€ 1.090,00**
- spese ordinarie insolute con evidenza della quota delle ultime due gestioni **€ 7.438,15 (di cui € 1.360,42 gestione ordinaria 2023/2024 ed € 5.376,09 per gestioni precedenti)**
- spese ordinarie deliberate e non ancora scadute **€ 387,00**
- spese straordinarie insolute **€ 1.722,90**
- spese straordinarie non ancora scadute **€ 0,00**
- eventuali straordinarie di prossima delibera **non ancora preventivate**

**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.

- 1) TITOLARE ATTUALE: unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di  
XX

XXXXXXXXXXXXXX

per acquisto fattone in data 17/07/2008 n. 2147/1141 di rep. Notaio IENARO MARIA  
trascritto a Pavia il 21/07/2008 n. 17673/10870, contro

XX

Valore dichiarato € 122.000,00

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

2) A

XX

per acquisto con atto per Notaio SAPUPPO STEFANO in data 28/01/2008 ai nn.  
9821/7080 di rep., trascritto a Pavia in data 30/01/2008 ai nn.2062/1126 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXX

XX

XX

3) A

XX

XXXXXXXXXXXXXX

XX

XX

Per titoli anteriori al ventennio

**7. PRATICHE EDILIZIE**

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:



Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in forza di:

- Nulla osta n. 405 del 02/04/1964 e variante del 03/11/1964
- Abitabilità del 10/10/1966
- Pratica edilizia n. 20/2008 per frazionamento appartamento in due unità presentata il 15/02/2008 al prot. n. 2115 e fine lavori del 09/07/2008 prot. n. 9549

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

**8.1 Caratteristiche della zona:** il complesso residenziale s'inserisce in una zona semiperiferica, 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 e principali collegamenti pubblici:** Binasco è un comune italiano di 7 062 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia.

In autostrada con l'automobile:

Percorrendo l'autostrada le uscite più vicine al centro di Binasco sono:

Uscita Binasco | A7 autostrada dei Giovi | Milano-Genova | 0,76 km[1] dal centro

Uscita Assago | A7 autostrada dei Giovi | Milano-Genova | 9,18 km[1] dal centro

Uscita S.Giuliano Milanese | A1 autostrada del Sole | Milano-Napoli | 14,31 km[1] dal centro

Uscita Milano Piazzale Corvetto | A1 RA1 raccordo A1 | Milano Rogoredo-Milano Corvetto | 15,49 km[1] dal centro

Provenendo da strade ad alto scorrimento le uscite più vicine sono:

Uscita 7 Pavia - Rozzano | A50 tangenziale Ovest di Milano | San Giuliano Milanese-



Terrazzano | 7,81 km[1] dal centro

Uscita 7bis Milano Gratosoglio - Rozzano/Quinto de' Stampi | A50 tangenziale Ovest di  
Milano | San Giuliano Milanese-Terrazzano | 9,00 km[1] dal centro

### 8.3. Descrizione analitica dei beni

Appartamento posto al P1° senza ascensore mono affaccio con balcone. Livello di finitura e manutenzione interno medio. Livello di finitura e manutenzione dello stabile sufficiente.

Si precisa che non è stato possibile accedere al vano cantina che dalle risultanze catastali risulta differente da quanto in uso al conduttore attuale.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.1	Zona giorno e disimpegno	23,60
P.1	Bagno	04,80
P.1	Camera	13,00

✓ **Superficie Commerciale complessiva di balcone e cantina:** mq. 51,00

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.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al sopralluogo**

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

*Copertura:* a falde inclinate

*Fondazioni:* in c.a.

*Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

*Strutture verticali:* muratura portante – integre.

*Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate integre.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

*Ingresso:* porta in legno.

*Infissi esterni:* serramenti in alluminio e vetro camera, tapparelle

*Porte interne:* a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta

*Pavimenti interni:* ceramica

*Rivestimenti interni:* ceramica

*Plafoni:* intonacati e tinteggiati

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – scarso

**Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* presente.

*Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V –

*Idrico:* presente

*Termico:* Riscaldamento: centralizzato con contabilizzatori sui radiatori. Presente scaldacqua in balcone con scarico fumi esterno non canalizzato in canna fumaria. **NB adeguamento alla normativa a**

**carico dell'aggiudicatario.**  
*Rete fognaria:* collegata alla fognatura comunale

## 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

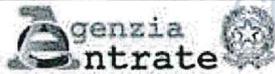
Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Vigevano.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

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



OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BINASCO

Fascia/zona: Periferica/CASELLO%20AUTO STRADALE,%20NAVIGLIO%20PAVESE,%20GALVAN

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

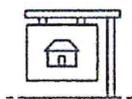
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1850	L	6,1	7,7	L
Abitazioni civili	Normale	1300	1500	L	4,8	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1450	L	4,1	5,1	L
Box	Normale	750	1050	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1350	1450	L	4,7	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1900	L	5,7	7,3	L

Immobiliare.it

## Quotazioni immobiliari nel comune di Binasco

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Binasco. Il periodo di riferimento è Febbraio 2025.



Vendita

1.889 €/m<sup>2</sup>

da 797 €/m<sup>2</sup> a 5.434 €/m<sup>2</sup>



Affitto

10,82 €/m<sup>2</sup>

da 6,47 €/m<sup>2</sup> a 22,66 €/m<sup>2</sup>

Comparabili

- Le compravendite referite a comparabili di mercato appartenenti allo stesso segmento di mercato di quanto in oggetto mostrano una forbice di prezzi tra 1300 e

1450 €/mq.

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE totale
Abitazione e accessori	mq. 51,00	a corpo	EURO 80.000,00

### 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, per allineamento volture catastali:

€ 80.000,00 X 15%

€ 12.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

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 di adeguamento: **adeguamento scaldabagno esterno a carico dell'aggiudicatario.**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

a corpo

€ 2.500,00

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

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

cui si trova: VALORE ARROTONDATO

QUOTA INTERO

€ 65.500,00

\*\*\*\*\*

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, 31/03/2025

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla