



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep.466/2024



Giudice: **Dott. MARIAELENA CUNATI**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**



RAPPORTO DI STIMA rev. 1

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 in Pavia (PV) c/o Labora via Luigi Porta, 14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it



Relazione di stima

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Landriano, in via Carlo Cassola, 4 di proprietà dei OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da: soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Landriano: foglio 3; mappale 606; sub 9; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 5; rendita catastale: 374,43 €; posto al piano 2.

B. Box sito in Landriano, in via Carlo Cassola, 4 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Landriano foglio 3; mappale 606; sub 15 ; categoria C/6; classe 2; Consistenza 26 mq; rendita catastale: 80,57 €; posto al piano T.

2. QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Appartamento e Box sono di proprietà, 1/2 dell'intera quota ciascuno, dei OMISSIS.

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

Al momento della successione il OMISSIS risulta di stato libero.

La OMISSIS risulta essere coniugata in comunione legale dei beni

Note:

Nell'Atto di Matrimonio OMISSIS a margine non risulti alcuna annotazione circa il regime patrimoniale, i terzi sono legittimati a ritenere che gli sposi non abbiano stipulato alcuna convenzione, e che quindi gli stessi si trovino in regime di comunione legale 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 Massimo Napolitano di Melegnano del 01/10/2024 rep. n. 96592/64549, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2024 ai nn. 24138/128636 (in rettifica della n.43545 del 17/12/2004).

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di UNEP C/O Tribunale di Pavia, in data 05/11/2024 rep. 7905, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/11/2024 ai nn. 111050/157209 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà). Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva.

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale	mq 88,80	€/mq 1.100,00	€ 97.724,00
riduzione 15% per			
assenza di garanzia per			
vizi			€ 14.658,60
Regolarizzazione			
urbanistica			€ 2.500,00
TOT			€ 80.565,40

Arrotondato € 80.000,00

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 3 /10



Beni in Landriano (PV) via Carlo Cassola, 4



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Landriano, in via Carlo Cassola, 4 di proprietà dei OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da: soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Landriano: foglio 3; mappale 606; sub 9; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 5; rendita catastale: 374,43 €; posto al piano 2.

B. Comune di Landriano foglio 3; mappale 606; sub 15 ; categoria C/6; classe 2; Consistenza 26 mq; rendita catastale: 80,57 €; posto al piano T

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Landriano foglio 3; mappale 606; sub ; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 26 mq; rendita catastale: 80,57 €; posto al piano T.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di espansione sita al di fuori del nucleo abitato, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, scuola media, verde attrezzato sono disponibili nel centro storico del comune amministrativo.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Landriano è un comune situato in provincia di Pavia, nella regione Lombardia. Con una popolazione di circa 4.000 abitanti, si trova a sud di Milano ed è parte della zona metropolitana milanese. Il paese vanta una storia che risale all'epoca medievale, con monumenti e tradizioni che ne raccontano le origini. Il centro abitato è caratterizzato da un'atmosfera tranquilla e rurale, ma ben collegato alla vicina città di Milano. Landriano offre un mix di attività agricole e moderne, con una crescita costante nel settore residenziale.

3. STATO DI POSSESSO:

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

I OMISSIS risultano essere proprietari per 1/2 dell'intera quota ciascuno delle unità in oggetto.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà). Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva.

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 Massimo Napolitano di Melegnano del 01/10/2024 rep. n. 96592/64549, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2024 ai nn. 128636/24138 (in rettifica della n.43545 del 17/12/2004).

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di UNEP C/O Tribunale di Pavia, in data 05/11/2024 rep. 7905., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2024 ai nn. 111050/157209 - 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:

Il balcone della cucina risulta più corto rispetto alle planimetrie depositate nella pratica edilizia numero 142/2003

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità rilevata rispetto allo stato dei luoghi

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2024/2025.

Appartamento e box.

€ 2.072,37 circa

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

rate scadute gestione 2024/2025 ad oggi € 1.036,18

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

rate scadute gestione 2023/2024 € 1.878,97

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Sono state deliberate le seguenti spese straordinarie:

vi sono spese straordinarie le cui rate sono già scadute ma i lavori non sono ancora terminati;
lo scaduto

ammonta a € 335,52

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietari per 1/2 dell' intera quota ciascuno dal 23/08/2017 contro OMISSIS ad oggi in forza di dichiarazione di successione, presentata all' ufficio del registro in data 11/09/2018 n. 680 vol. 9990 e successivamente trascritta presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/12/2018 ai nn. 105660/161075 e successivamente rettificata e trascritta in data 25/03/2019 ai nn. 24105/36700

Accettazioni di eredità a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di pubblico ufficiale Tribunale di Lodi rep. n. 93/2024 del 03/02/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/03/2024 ai nn. 22991/32016

-Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità

Accettazioni di eredità favore OMISSIS e contro OMISSIS a firma del Notaio Stefani Paolo rep. n. 137503/20068 del 24/05/2018, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/05/2018 ai nn. 46347/69983

Atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario
Immobili siti in LANDRIANO(PV)

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietario sino al 23/08/2017 per titoli antecedenti al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- DIA numero 142/2003 del 31/03/2003
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità del 14/02/2011, protocollo numero 1592

Descrizione appartamento e box

Appartamento inserito in un condominio di due piani fuori terra ed uno seminterrato con destinazione d' uso prevalentemente residenziale. I vari piani sono uniti tra loro da scale a rampe rettilinee

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Si accede all' appartamento oggetto della presente perizia direttamente da pubblica via salendo tramite scale condominiali oppure ascensore sino al secondo piano.

L' unità immobiliare è composta da: soggiorno, cucina abitabile, disimpegno distributivo su cui si affacciano due camere da letto, di cui una matrimoniale ed un bagno. Completano l' appartamento due balconi uno posto sul prospetto laterale lato cucina ed uno sul prospetto lato camere. L' altezza interna è di 2,70 m.

Le finiture sono in buono stato manutentivo e di qualità ordinaria: i pavimenti sono in ceramica e posati a correre in tutto l' appartamento. Nel bagno la pavimentazione è anch' essa in ceramica ma con dimensioni minori.

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico sino ad un'altezza di 2,05 m. circa; anche in cucina è presente un rivestimento posto nell' area cottura e lavaggio con un'altezza di 1,60 m. circa. La porta d' ingresso è blindata con serratura a doppia mappa. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane anch' esse in legno. I serramenti interni sono in tamburato cieco.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in alluminio. Inoltre è presente l' impianto TV, gas, idrico-sanitario, elettrico, citofonico ed aria condizionata a split con moto condensante posta all' esterno dell' unità immobiliare.

L' appartamento si presenta in buone condizioni manutentive, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria quali la tinteggiatura delle pareti, la sistemazione del pavimento della cucina, la revisione delle persiane e dei serramenti esterni ed altri interventi.

Annesso all' abitazione un box sito al piano terra è composto da un unico locale e la porta di ingresso è di tipo basculante realizzata in lamiera zincata.

Identificato in catasto:

A Comune di Landriano: foglio 3; mappale 606; sub 9; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 5; rendita catastale: 374,43 €; posto al piano 2.

Coerenze appartamento da nord in senso orario:

- altra unità immobiliare subalterno 8 e beni comuni subalterno 1; beni comuni mappale 608; altra unità immobiliare subalterno 6; beni comuni mappale 605. Salvo errore come meglio in fatto.

B Comune di Landriano foglio 3; mappale 606; sub 15; categoria C/6; classe 2; Consistenza 26 mq; rendita catastale: 80,57 €; posto al piano T.

Coerenze box in senso orario:

altra unità immobiliare subalterno 14 e beni comuni sub 1; beni comuni; altra unità immobiliare sub 16; beni comuni mappale 605. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P2	Soggiorno	15,15	Est	Buone

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 7 / 10

P2	Disimpegno	1,80	Interno	Buone
P2	Bagno	4,70	Ovest	Buone
P2	Camera	13,35	Ovest	Buone
P2	Camera	14,10	Ovest	Buone
P2	Balcone	14,00	Ovest	Buone
P2	Balcone	8,80	Est	Buone
PT	Box	23,00	Ovest	Buone

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	69,00	1	69,00
Balcone	22,80	0,30	6,80
Box	26,00	0,50	13,00
Totale			88,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale :

tipologia: portoncino pedonale con apertura elettrica: cancello carraio con apertura automatizzata. condizioni: buone

Porta Ingresso

Porta in blindata con serratura a doppi a mappa, condizioni buone

Infissi esterni:

tipologia: doppia ante a battente, materiale: legno: condizioni: sufficienti
protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti

Infissi interni:

tamburato cieco: condizione buone

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento
condizioni: buone

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e
successivamente tinteggiato, condizioni: buone

Pavim. Interna:

ubicazione: piano secondo; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Pavim. Bagno:

ubicazione: piano secondo; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Rivestimento cucina:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Rivestimento bagno:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea

Antifurto:

assente

Citofonico:

tipologia: citofono

Condizionamento:

tipologia: a split con motocondensante esterna

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale

Termico:

tipologia: autonomo con termosifoni in alluminio, alimentazione: metano

NOTE:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la 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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Landriano, 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	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento, Box	88,84	€ 1.100,00	€ 97.724,00
	Totale			€ 97.724,00

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	€ 14.658,60
---	-------------

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Spese tecniche di regolarizzazione catastale.	0
Spese per regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali (da quantificare previa comunicazione al comune per le opere realizzate in difformità)	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 80.565,40

Arrotondato**€ 80.000,00**

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.

Pavia li 06/05/2025

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documentazione comunale
- 7- Bilancio condominiale
- 8- OMI
- 9- Copia integrale atto di matrimonio
- 10- Perizia Annerita

**Relazione di stima****Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

Pag. 10 / 10