

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **450/2025**

Giudice Dr. Erminio Rizzi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Michelazzo
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3464
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 367
C.F. MCHDVD71T07G388M - P. Iva 02708580184

Con studio in Pavia –Viale Indipendenza, 26
telefono: 038228743
fax: 038228743

email:
davide.michelazzo@libero.it
davide.michelazzo@geopec.it

**Beni siti in Comune di Landriano,
Via Papa Giovanni Paolo II, 10
LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità abitativa posta in Comune di Landriano, Via Papa Giovanni Paolo II n.10

In ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

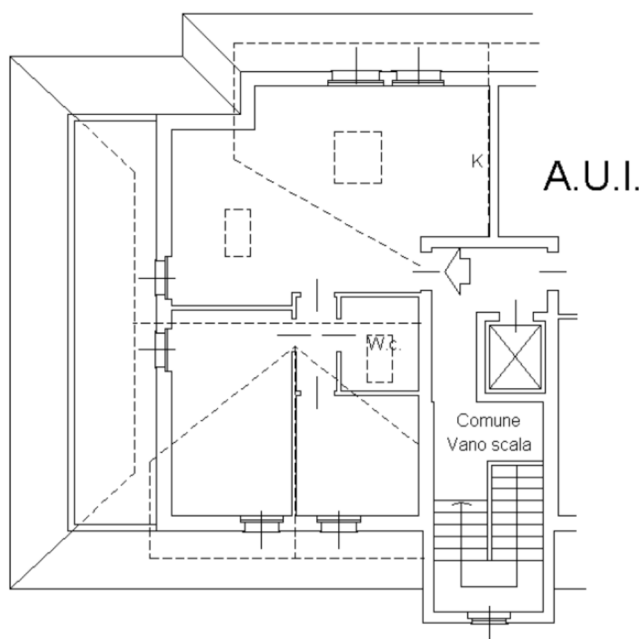
piano quarto: soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto e terrazzo.

Identificata catastalmente come segue:

Sezione B, foglio 3, mappale 628, sub.37, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, sup. cat. Mq. 76, rendita € 262,10

Unità immobiliare dal 24/02/2017

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	B	3	628	37			A/3	2	3,5 vani	Totale: 76 m² Totale:escluse aree scoperte***: 71 m²	Euro 262,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/02/2017 Pratica n. PV0020965 in atti dal 24/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5810.1/2017)	
Indirizzo			VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. 10 Piano 4										
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											



Coerenze del lotto:

a nord: mapp. 628 sub.6
a est: mapp. 628 sub.1 (camminamento)
a ovest: mapp. 628 sub.1 (corsello box)
a sud: mapp. 628 sub.1 (vano scala)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: Situato alla frazione Pairana, in zona periferica con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO

Occupata dall'affittuaria con figlio minore

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. Convenzione edilizia: **Nessuna**
- 4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**
- 4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio **Ciccariello Raffaele** del **4 luglio 2018** repertorio n. **XXXXXXXXXX** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2** in data **27 luglio 2018** al numero generale **XXXXXX** e al numero particolare **XXXXXX** a favore di **Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.** con sede in **Siena** C.F. **00884060526**, domicilio ipotecario eletto in **Siena Piazza Salimbeni 3**, per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 30 anni, a carico di **XXXXXXXXXX** nato in **XXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per i diritti pari a **XXXXXXXXXX** su **NCEU XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

4.2.2. Trascrizioni:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Uff. Giud. Tribunale Di Pavia** del **XXXXXXXXXX** repertorio n. **XXXX** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2** in data **XXXXXX** al numero generale **XXXX** e al numero particolare **XXXX** a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **Milano** C.F. **XXXXXXXXXX**, domicilio ipotecario eletto in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a carico di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato in **XXXXXX** in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per i diritti pari a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** su **NCEU XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Dall'accesso agli atti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire 346/05 Prot. n. 10111 del 19/09/2005 per "Costruzione di nuovo edificio – Lotto 10 – PasC2 Pairana".
- DIA in variante n.592/08 Prot. 15175 del 25/11/2008
- DIA in variante n.967/14 Prot. 13513 del 23/12/2014

Dal sopralluogo eseguito sono emerse le seguenti difformità:

- Formazione di un piccolo ripostiglio ricavato nel soggiorno.
- Eliminazione di uno dei due lucernari nel locale soggiorno ed allargamento di quello esistente.

La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

I costi sono quantificabili in **€ 1500,00** per la redazione della pratica edilizia a cura di un tecnico abilitato a cui vanno aggiunte le sanzioni comunali pari all'importo minimo di **€ 516,00** oltre a **€ 120** di spese di presentazione.

Conformità catastale

Dal sopralluogo eseguito sono emerse le seguenti difformità:

- Formazione di un piccolo ripostiglio ricavato nel soggiorno.
- Eliminazione di uno dei due lucernari nel locale soggiorno ed allargamento di quello esistente.

La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di variazione catastale Docfa.

I costi sono quantificabili in **€ 400,00** per la redazione della pratica Docfa oltre a **€ 70,00** per spese di presentazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie di gestione annue dell'immobile:	€ 0,00
Spese ordinarie di gestione dell'immobile scadute:	€ 0,00
Spese straordinarie già deliberate e scadute al momento della perizia:	€ 0,00

Si precisa che il perito non è in grado di quantificare le spese condominiali non avendo ricevuto risposta alla richiesta inoltrata all'amministratore pro-tempore del condominio.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta affittato con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 01/08/2023 al n. 006180-serie 3T codice identificativo TNZ23T006180000MD.

Il contratto è stato stipulato con la tipologia 4+4 con decorrenza 01 agosto 2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale Proprietario:

XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXX in data XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a XXXXXXXXXXXXXXX.

A XXXXXXXX nato in XXXXXXXX in data XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a XXX di XXXXXXXX l'immobile NCEU XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è pervenuto per atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio **Ciccariello Raffaele** del XXXXXXXX repertorio n. XXXXXXXX e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2** in data XXXXXX al numero di registro generale XXXX e numero di registro particolare XXXX da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in **Milano** C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dell'immobile sito nel comune di **Landriano (PV)**.

Catastalmente si rileva: delibera del 24/11/2009 Pubblico ufficiale De Stefano Domenico Sede Milano (MI) Repertorio n. XXXXXX - UU Sede Milano (MI) Registrazione n. XXXXXXXX registrato in data XXXXXX - TRASFERIMENTO SEDE Voltura n. XXXXXXXX - Pratica n- XXXXXXXX in atti dal XXXXXXXX.

A XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a XXXXXXXXXXXXXXX gli immobili NCT XXXXXXXXXXXXXXX (ente urbano su cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento), e altro bene, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio **Tonali Antonio** del XXXXXXXX repertorio n. XXXXXXXX e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2** in data XXXXXX al numero di registro generale XXXXXXXX e numero di registro particolare XXXXXX da **Comune Di Landriano** con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a XXXXXXXXXXXXXXX degli immobili siti nel comune di **Landriano (PV)**.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Strutture verticali:	materiale: muratura e c.a.; condizioni buone
Copertura:	tipologia a falde in legno con copertura in coppi; condizioni buone
Facciate:	Intonaco civile tinteggiato; condizioni sufficienti
Infissi esterni:	tipologia ad ante, in legno con vetrocamera e scuri interni; condizioni sufficienti
Infissi interni:	tipologia ad ante, in legno tamburato; condizioni buone
Pavimentazione interna:	piastrelle in ceramica; condizioni buone
Gas metano (impianto):	Conformità da verificare
Elettrico (impianto):	Reperito certificato di conformità del 2015
Termico (impianto):	Impianto da verificare

8. CONSISTENZA

Altezza interna media ponderale pari a mt. 2.40

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Sogg./angolo cottura	Nord e est	37,85	1,00	37,85
Terrazzo	nord/est/ovest	20,00	0,50	10,00
Camera matrim.	ovest	16,70	1,00	16,70
Camera singola	ovest	9,70	1,00	9,70
Disimpegno	interno	2,41	1,00	2,41
Bagno		4,70	1,00	4,70
			Totale	81,36

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Il valore degli immobili è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, al reale utilizzo, alla consistenza e alla capacità edificatoria.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico di Landriano, Agenzie Immobiliari, Borsini Immobiliari e quotazioni OMI.

8.3. Valutazione corpi

Tenuto conto dei riferimenti OMI per abitazione (che considera però soltanto ville e villini), del Borsino immobiliare della Provincia di Pavia a cura della F.I.M.A.A. (che per appartamenti di 10-20 anni considera un valore massimo di €/mq. 750,00), dei portali quali Requot (€/mq. 640,00) e Borsino Immobiliare (€/mq. 725,00), si ritiene congruo assegnare un valore pari a €/mq 700,00.

Corpi	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
	Abitazione	81,36 mq.	56.952,00 €	56.952,00 €
			TOTALE	56.952,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.542,80
Riduzione del valore del 20% per presenza del contratto di locazione:	€ 11.390,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.606,00
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4	
Nello stato di fatto in cui si trova	€ 34.412,80

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4	
Nello stato di fatto in cui si trova	€ 42.955,60

Pavia, 29 maggio 2026

Il perito
Geom. Davide Michelazzo