

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 109/2025 R.G.E.

- creditrice procedente -

CONTRO

- OMISSIS -

- debitore esecutato -

**Immobile sito in LANDRIANO (PV)
Via Milano 58**

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Claris Appiani

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

Sommario

PREMESSA	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:	4
4. STATO DI POSSESSO	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	7
8. PRATICHE EDILIZIE	8
9. DESCRIZIONE DEL BENE	8
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:	10
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
13. PREZZO BASE D'ASTA	13
Allegati	14
RILIEVO FOTOGRAFICO	15
VALORI OMI	18
ESTRATTO PGT E NTA	19
VISURA IPOTECARIA	21
ATTO DI PROVENIENZA	23
PLANIMETRIE CATASTALI	33
ESTRATTO DI MAPPA	35
ESTRATTO SITUAZIONE CONDOMINIALE	36
ACCESSO ATTI	38

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto _____ veniva nominato dal giudice dott. Francesca Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 12/05/2025.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di **PAVIA**, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 13/10/2025.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Milano 2, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Landriano (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI LANDRIANO (PV) Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS - in regime di separazione dei beni e quota di 1000/1000 di diritto di abitazione in capo a - OMISSIS - in regime di separazione dei beni) sita nel Comune di LANDRIANO (PV), in Via Milano n.58.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano primo e secondo di un fabbricato residenziale di tipo condominiale senza ascensore sviluppato su un totale di tre livelli fuori terra, internamente così composto:

- ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico e balcone continuo su tre fronti adiacenti al piano primo e da disimpegno, servizio igienico (catastalmente ripostiglio) e due locali sgombero ad uso camere da letto al piano secondo. I due livelli sono collegati da scala interna.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a: mq **92,85**

La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a: mq **78,90**

La superficie dei balconi è pari a: mq **24,55**

Il tutto riportato in Catasto del comune di LANDRIANO(PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
A	4	23	28	1-2	A/04	2	3	72	154,94	Via Milano n.58

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un appartamento di tipo popolare sito al piano primo e secondo di un fabbricato condominiale senza ascensore con accesso pedonale e carraio da Via Milano attraverso il civico n.58, sviluppato su un totale di tre livelli fuori terra. L'accesso avviene attraverso un androne che immette all'interno di una corte dove prospettano diversi edifici residenziali, dei quali quello in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ne rappresenta la chiusura verso Nord

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma rettangolare censito al NCT al fg. 4 part. 23, confinante a Nord con mappale 1410, ad Est con mappale 1378, a Sud con altro foglio di mappa, ad Ovest con mappale 1706.

L'unità residenziale in questione, nello specifico, presenta una distribuzione interna degli ambienti così composta:

ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico e balcone continuo su tre fronti adiacenti al piano primo e da disimpegno, servizio igienico (catastalmente ripostiglio) e due locali sgombero ad uso camere da letto al piano secondo. I due livelli sono collegati da scala interna. A completamento della proprietà è da considerarsi un box auto in corpo staccato accessibile dalla via Milano n.58.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione generale, con alcune porzioni al piano terra caratterizzate dalla presenza di muffe ed efflorescenze.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui risultano edificati i fabbricati in oggetto risulta inserito nel comune di **LANDRIANO (PV)**, comune della provincia di Pavia.

Si tratta di una località di antiche origini, probabilmente romane (il cui nome deriverebbe dal gentilizio *Landrius*), che ha rivestito un ruolo significativo nella storia del territorio. Divenuta feudo dei "de Landriano", fu a lungo contesa tra Pavia e Milano. È nota storicamente per la "**Battaglia di Landriano**" (1529), uno scontro decisivo nelle guerre tra Francia e Impero Asburgico per il controllo del Ducato di Milano.

Il patrimonio storico del comune è ben rappresentato dalle sue principali attrattive: il **Castello Visconteo**, di origine medievale e oggi adibito a residenza privata e location per eventi, e la **Chiesa Parrocchiale di San Vittore Martire**, riedificata in forme barocche nel XVII secolo.

L'immobile si colloca in un contesto centrale a carattere residenziale, il cui tessuto urbano è costituito in prevalenza da edifici plurifamiliari di tipo condominiale, in una zona ottimamente servita di attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi. A tale proposito si segnala la presenza di uffici postali e dei servizi di prima necessità entro un raggio di 200 m.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di LANDRIANO, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, e più precisamente all'interno delle Aree residenziali semi intensive di tipo B1, il tutto regolamentato dall'art. 15 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di LANDRIANO è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

- Immobile edificato a mezzo di DIA alternativa al permesso di costruire n.96921 prat. ed. 253/2004 del 09/08/2004
- Successiva DIA in variante n.2852 prat. ed. 465/2007 del 08/03/2007
- Dichiarazione di fine lavori del 30/05/2007 prot. n.5276
- Certificato di agibilità n.8650 del 05/07/2007

Successivamente a quelli indicati, non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo con gli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato, si evidenziano la seguente difformità:

- Realizzazione al piano primo di un servizio igienico nel locale identificato come ripostiglio s.p.p.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si evidenzia la seguente difformità:

- Realizzazione al piano primo di un servizio igienico nel locale identificato come ripostiglio s.p.p.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità indicate ai punti precedenti sono da considerarsi dei costi relativi ad opere murarie di ripristino allo stato autorizzato forfettariamente stimati in € 3.000,00

5.3.3 *Intestazione:* l'intestazione presso l'U.T.E. di LANDRIANO IDENTIFICA l'attuale proprietà:

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un edificio di tipo condominiale denominato CONDOMINIO VIA MILANO 58. Per quanto riguarda la divisione in millesimi di proprietà, all'immobile competono un totale di 102,130 millesimi

Si elencano a seguito le spese di gestione relative all'immobile in oggetto, così suddivise:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione²:€ 1.411,65³
 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:
€ 0,00
 Spese condominiali da deliberare:.....€ 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:€ 5.424,80⁴
 Spese preventivate per la gestione 2025:..... € 1.973,37⁵
 Altre spese: nessuna
 Cause in corso:nessuna nota

Si precisa altresì che:

- il condebitore – OMISSIS - ha contratto il mutuo ed ha concesso in garanzia il suo diritto di abitazione;
- che il diritto di abitazione non è pignorabile e che quindi il pignoramento ha colpito la proprietà intera di – OMISSIS - ;

Di conseguenza, considerata l'inopponibilità del diritto di abitazione, oggetto della presente relazione di stima è il compendio pignorato nella sua integrale proprietà senza limitazione del diritto dovuta al diritto di abitazione, come stabilito dal verbale d'udienza del 17/12/2025.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

ATTUALE PROPRIETÀ:

Gli immobili oggetto di stima risultano intestati ai sigg.ri - **OMISSIS** - nata a l in
 C.F. - OMISSIS - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e - **OMISSIS** -nato a) in A
 per la quota di 1/1 del diritto di Abitazione in regime di separazione dei beni
 All'esecutata - OMISSIS - le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute per acquisto dallo - OMISSIS - con sede in BAREGGIO, in virtù di atto di compravendita per notar del 15/05/2007, rep. 81359/17232, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 addi 25/05/2007 ai nn. 78806/41669;

³ Riferito al consuntivo relativo alla gestione 2024 che va dal 01/01/2024 al 31/12/2024

⁴ Dato ricavato dalla somma del debito maturato nell'anno 2024 per un importo pari ad € 3.648,43 cui vanno aggiunte le rate non saldate alla data della perizia, per un importo pari ad € 1.776,37

⁵ Riferita al periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025

Al suindicato - OMISSIS - l'immobile riportato al catasto Terreni Fg. 4 p.la 23 e' pervenuto da -
 OMISSIS - nato a _____ in virtu' di atto di permuta per notar
 _____ del 16/12/2004, rep. 78906/15644, trascritto presso la Conservatoria di
 Milano 2 addi' 29/12/2004 ai nn. 190323/100439
 Al sig. _____ : il terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicate le
 unità oggetto di esecuzione è pervenuto per titoli antecedenti il ventennio.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di
 LANDRIANO è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di un edificio residenziale presentata in data
 09/08/2004 prot. n.9691
- Denuncia di Inizio Attività in variante presentata in data 08/03/2007 prot. n.2852
- Dichiarazione di fine lavori presentata in data 03/05/2007 prot. n.5276ù
- Certificato di agibilità rilasciato in data 05/07/2007 prot. n.8650

Successivamente a quelli indicati, non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
 (Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS - in regime di separazione dei beni e quota di
 1000/1000 di diritto di abitazione in capo a - OMISSIS -in regime di separazione dei beni) sita
 nel Comune di LANDRIANO (PV), in Via Milano n.58.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano primo e secondo di un fabbricato
 residenziale di tipo condominiale senza ascensore sviluppato su un totale di tre livelli fuori
 terra, internamente così composto:

- ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico e balcone continuo su
 tre fronti adiacenti al piano primo e da disimpegno, servizio igienico (catastalmente ripostiglio)
 e due locali sgombero ad uso camere da letto al piano secondo. I due livelli sono collegati da
 scala interna.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	mq	92,85
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	mq	78,90
La superficie dei balconi è pari a:	mq	24,55

Il tutto riportato in Catasto del comune di LANDRIANO(PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
------	--------	------------	-----	-------	-----	--------	------	------------------	-----------	-----------

A	4	23	28	1-2	A/04	2	3	72	154,94	Via Milano n.58
---	---	----	----	-----	------	---	---	----	--------	-----------------

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del classamento del 19/04/2008 Pratica n. PV0109909 in atti dal 19/04/2008.
- COSTITUZIONE del 19/04/2007 Pratica n. PV0213345 in atti dal 19/04/2007

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su parti comuni.
- ad est: Affaccio su parti comuni
- a sud: Affaccio su parti comuni
- ad ovest: Corpo scala comune, altra u.i.

9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA

(Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS - in regime di separazione dei beni e quota di 1000/1000 di diritto di abitazione in capo a - OMISSIS -in regime di separazione dei beni) sita nel Comune di LANDRIANO (PV), in Via Milano n.58.

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata in un corpo staccato al piano terra, con accesso carraio dalla Via Milano dal Civico n.58. Il cespite è parte di un basso fabbricato indipendente complessivamente composto da 5 unità immobiliari ad uso autorimesse.

La superficie lorda complessiva dell'autorimessa è pari a: mq **16,75**

La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a: mq **13,45**

Il tutto riportato in Catasto del comune di LANDRIANO(PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
A	4	23	13	T	C/6	2	-	16	40,28	Via Milano n.58

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del classamento del 19/04/2008 Pratica n. PV0109909 in atti dal 19/04/2008.
- COSTITUZIONE del 19/04/2007 Pratica n. PV0213345 in atti dal 19/04/2007

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: altra u.i.
- ad est: affaccio su parti comuni
- a sud: altra u.i.
- ad ovest: affaccio su parti comuni

10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
Piano Primo-Secondo			
P.1 - Soggiorno	21,15	Nord	Buone
P.1 - Cucina	9,20	Sud	Discrete
P.1 - Disimpegno	2,50	-	Discrete
P.1 - Servizio igienico	4,65	Sud	Discrete
P.2 - Ripostiglio 1 (uso wc)	7,05	Sud	Discrete
P.2 - Ripostiglio 2	15,55	Sud	Discrete
P.2 - Sgombero	18,80	Nord	Discrete

10.1 – Abitazione (sub.28)

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 300.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Abitazione					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	1	47,00	100	47,00
Balconi	1	1	24,55	30	7,37
Mansarda	1	2	55,00	70	38,50
Totale mq					92,87

10.2 Autorimessa (sub.13)

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
Piano terra			
Autorimessa	13,45	Ovest	Discrete

- Altezza interna dei locali: cm 250.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Autorimessa					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguglio %	Superficie Commerciale mq
Autorimessa	1	T	16,75	100	16,75
Totale mq					16,75

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	A falde in muratura – buone condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	in c.a. – non rilevabili.
<i>Scala:</i>	in calcestruzzo di cemento armato con alzata e pedata in serizzo – buone condizioni
<i>Ascensore:</i>	Non presenti
<i>Solai:</i>	solai in latero-cemento – discrete condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	Calcestruzzo di cemento armato – buone condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - discrete condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in cotto.

Componenti Edilizie

<i>Accessi:</i>	Accesso pedonale e carraio direttamente dalla Via Milano attraverso androne che immette in una corte comune non pavimentata, al termine della quale è ubicato il civico n.58
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con vetri doppi. Porta d'ingresso blindata – discrete condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in serizzo – buone condizioni.
<i>Porte interne:</i>	porte in tamburato a battente cieco – discrete condizioni
<i>Pavimenti interni:</i>	in gres porcellanato - buone condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – buone condizioni.
<i>Balconi:</i>	balcone pavimentato in klinker e parapetto in muratura di mattoni e ferro – discrete condizioni.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – buone condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – buone condizioni.
<i>Box:</i>	Box singolo con basculante in lamiera zincata ed apertura manuale – buone condizioni.

Caratteristiche Impianti

<i>Campanello:</i>	Citofono di ingresso – funzionante.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, prese e punti luce in numero più che adeguato - <i>tensione di rete:</i> 220 V – a norma, <i>impianto tv:</i> impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile

<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione</i> : tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati</i> : lavello cucina; <i>bagno</i> : lavabo, vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionante
<i>Telefonico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	autonomo con corpi radianti in alluminio – funzionalità non verificabile.
<i>Climatizzazione:</i>	non presente.
<i>Rete fognaria:</i>	fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.
<i>Impianto di allarme</i>	non presente

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi buoni. Lo stato di conservazione generale è da definirsi buono.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di LANDRIANO.

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

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

12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	47,00	1.700,00 €	79.900,00 €
Balconi	7,37	1.700,00 €	12.520,50 €
Mansarda	38,50	1.700,00 €	65.450,00 €
Autorimessa	16,75	850,00 €	14.237,50 €
Totale valore commerciale			€ 172.108,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100			€ 172.108,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato			€ 172.100,00

12.4 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 e per rimborso forfettario di eventuali spese:	€ 25.815,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
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:	€ 3.000,00

13. PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:


Valore di mercato del lotto:	€ 172.100,00
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:	- € 28.815,00
Totale:	€ 143.285,00

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:..... € 143.300,00

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, li 10/10/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

FEDERICO DAVIDE
ARCHITETTO
N. 892
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PANELOGGIATI E INGEGNERI DELLA PROV. VIGEVANO