

# **Tribunale di PAVIA**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 260/2025**

**I**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare Via Emilio Lussu n. 33 – Frazione di  
Pairana - Landriano (PV)**



**FOTO ESTERNA – IMMOBILE DI RIFERIMENTO**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### **ABITAZIONE:**

**Sezione Urbana B, Foglio 3, particella 544, sub 2**, PT-1-2, Via Ca Alta snc, Sup. Catastale totale mq 132, Sup. Catastale escluse aree esterne mq 129, cat. A/7, cl. 3, vani 6, rendita euro 650, 74.

#### **AUTORIMESSA:**

**Sezione Urbana B, Foglio 3, particella 544, sub 3**, PT, Via Ca Alta snc, Sup. Catastale totale mq 19, Consistenza mq 16, cat. C/6, cl. 2, rendita euro 49,58.

### Stato occupativo

**Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi, con regolare contratto di locazione**

Contratti di locazione in essere

**SI**

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**da occupato: € 115.000,00**



# LOTTO 001

(Villetta a schiera)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Landriano (PV), Frazione di Pairana, situato in una zona periferica, in Via Lussu 33, villetta a schiera, disposto su tre livelli fuori terra.

L'immobile fa parte di un piano di lottizzazione residenziale. E' costituito al piano terra da ingresso, locale soggiorno/pranzo, cucina, lavanderia ricavata come bagno, autorimesse e area/giardino esterno, al piano primo vi sono due camere, corridoio, un locale di sgombero utilizzato come altra camera, bagno e due balconi, al piano secondo è localizzato un locale accessorio, ma utilizzato come camera, senza permanenza di persone.

Il manufatto si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Landriano (PV), Frazione Pairana, come segue:**

**Sezione Urbana B, Foglio 3, particella 544, sub 1**, Partita Speciale A, p.T, cat. Bene comune non censibile, senza rendita.

**Particelle corrispondenti al Catasto Terreni - Foglio 17, particella 544**, Ente urbano, ha 0.01.46, senza rendita.

Variazione toponomastica del 28.10.2014, Pratica n. PV016042 in atti dal 28.10.2014.

**Abitazione:**

**Sezione Urbana B, Foglio 3, particella 544, sub 2**, PT-1-2, Via Ca Alta snc, Sup. Catastale totale mq 132, Sup. Catastale escluse aree esterne mq 129, cat. A/7, cl. 3, vani 6, rendita euro 650, 74.

Variazione toponomastica del 28.10.2014, Pratica n. PV016042 in atti dal 28.10.2014.

**Autorimessa:**



**Sezione Urbana B, Foglio 3, particella 544, sub 3**, PT, Via Ca Alta snc, Sup. Catastale totale mq 19, Consistenza mq 16, cat. C/6, cl. 2, rendita euro 49,58.

Variazione toponomastica del 28.10.2014, Pratica n. PV016042 in atti dal 28.10.2014.

Alle sopra descritte unità immobiliari segue e compete la quota di comproprietà indivisa pari a 1/8 dell'area adibita a strada censita nel Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

**Catasto Terreni:**

**Sezione B, Foglio 3, particella 541**, area urbana mq 247, senza rendita.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

### 1.3. Coerenze

Confini in un sol corpo e in linea di contorno:

mappale 494 di Catasto Terreni, casa al mappale 543, strada di accesso al mappale 541, casa al mappale 545.

Alle sopra descritte immobiliari segue e compete la quota di comproprietà indivisa pari ad un ottavo dell'area adibita a strada censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

Sezione B, foglio 3, mappale 541, Frazione Pairana snc, PT, area urbana di mq 247.

L'ACCESSO pedonale e carraio si pratica dalla Via Emilio Lussu e quindi dalla strada privata comune al mappale 541 del foglio 3.

Le spese per la manutenzione e la pulizia della strada identificata al mappale 541 del foglio 3, nonché quelle relative al cancelletto pedonale e al cancello carraio sono ripartite tra i proprietari delle villette nella misura di un ottavo ciascuno. E' assolutamente vietato parcheggiare autoveicoli nella suddetta strada privata, se non per carico e scarico.

### 1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Landriano è un comune italiano di 6 547 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese nord orientale, 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*.

Pairana è l'unica frazione del comune di Landriano ed è posta ad oriente del centro abitato, verso Melegnano.

- **Territorio:** Località a carattere prevalentemente residenziale e agricolo, con la presenza di antiche strutture, tra cui la zona di via Portone, che conserva edifici storici con tracce di affreschi e decorazioni a graffito.
- **Connessione con Landriano:** La frazione è integrata nel comune di Landriano per i servizi principali, inclusi quelli di trasporto scolastico

Fascia/zona: periferia.



Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, posta, bar, scuole.

Principali collegamenti pubblici:

La frazione di Pairana, nel comune di Landriano (PV), è collegata principalmente tramite la ex SS 412 (Val Tidone) e la via Foina verso Carpiano. Il Comune offre un servizio navetta gratuito, dedicato ai soli residenti, che collega Pairana al centro di Landriano.

#### **Principali collegamenti e servizi:**

- **Navetta comunale:** Servizio di trasporto pubblico locale per collegare la frazione al capoluogo al comune di Landriano.
- **Viabilità:** Accesso principale tramite la provinciale che attraversa il territorio di Landriano e la rete viaria minore verso Carpiano Facebook.
- **Mezzi pubblici:** Il trasporto extraurbano principale (area Milano/Pavia/Lodi) transita sulla direttrice principale STAR Mobility.

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio: di 3 piani fuori terra.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco a civile e pitturato, con porzioni decorate in paramano.

Copertura: in cls a falde, copertura in coppi, pluviali e lattoneria in metallo colore marrone.

Accesso: da strada privata.

Condizioni generali dello stabile: l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

In Comune di Landriano (PV), Frazione di Pairana, situato in una zona periferica, in Via Lussu 33, villetta a schiera, disposto su tre livelli fuori terra.

L'immobile fa parte di un piano di lottizzazione residenziale. E' costituito al piano terra da ingresso, locale soggiorno/pranzo, cucina, lavanderia ricavata come bagno, autorimesse e area/giardino esterno, al piano primo vi sono due camere, corridoio, un locale di sgombero utilizzato come altra camera, bagno e due balconi, al piano secondo è localizzato un locale accessorio, ma utilizzato come camera, senza permanenza di persone.

Il manufatto si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### **Abitazione**

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad h. porta ed in cucina fino ad h. sotto-pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;



- infissi esterni: pvc e doppio vetro, zanzariere, protezioni persiane in pvc e grate in ferro;
- solaio: in cls;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo e termosifoni in alluminio;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, doccia, vasca in quello padronale;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza abitazioni: variabile 2.70/2.10 m;
- altezza autorimessa: h. 2,70 m;
- scala interna abitazione principale in cls, rivestita in pietra serizzo, scala secondaria per accesso al sottotetto in legno;
- autorimessa: pavimenti in cls, pareti in mattoni pieni, porta basculante in ferro;
- il fabbricato si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### Certificazioni energetiche

Non Redatta.

#### Certificazioni di conformità degli impianti

Non redatte.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30.10.2025 l'immobile era occupato da terzi con regolare contratto di locazione, **stipulato in data 01.09.2023, con scadenza in data 31.08.2027, prot. n. 23091915239852694. Ufficio Registrazione UT Milano 6.**

#### Esistenza contratti di locazione

Sì, sopra citato.

### 4 PROVENIENZA

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco con studio in Perugia alla data del 25.08.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

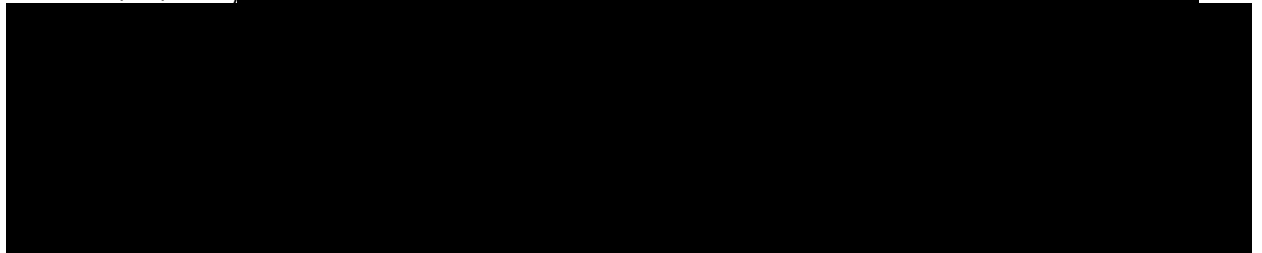
Eventuali note: Nessuna

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

- **Iscrizioni**

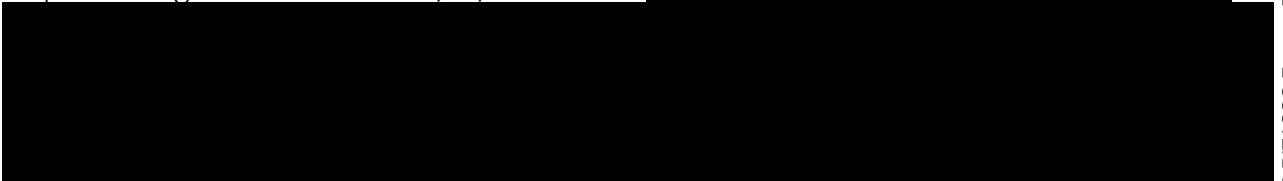
**5.3 Ipoteca Volontaria in rinnovamento:**

Ipoteca in rinnovazione n. 23009 del 24/09/2024 (in rinnovazione dell'iscrizione n. 35917 del 27/10/2004)



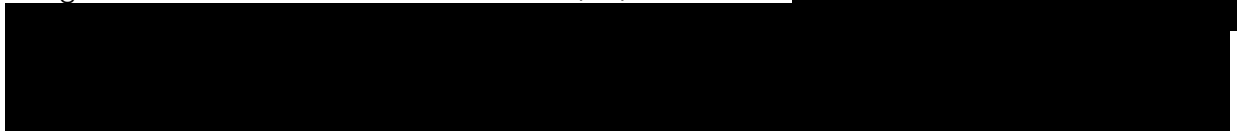
**5.4 Ipoteca Legale:**

Ipoteca legale n. 11299 del 21/07/2014 Favore



**5.5 PIGNORAMENTO:**

Pignoramento Immobiliare n. 84460 del 11/08/2025 Favore



**Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.6 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è gestito dal Comdominio denominato Dei Fiori, Via Lussu n. 23, Landriano (PV).

Spese di gestione annue 2023/2024: euro 600,00

**Spese insolute come da missiva dell'amministratore nel biennio euro 1.441,83.**

**6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione dell'edificio di cui fanno parte le porzioni di fabbricato in oggetto è stata realizzata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 60, lett. H, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nonché degli artt. 1 e 2 della legge regionale della Lombardia 19 novembre 1999 n. 1999, n. 22, in forza di denuncia di inizio attività presentata al Comune di Landriano in data 25 settembre 2002 n. prot. 9476 e successiva variante in data 24 aprile 2004 prot. n. 4583.

Richiesta di certificato di agibilità in data 05.10.2004, prot. n. 11910.

**Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava parzialmente non conforme, si rileva un bagno invece che locale lavanderia al piano terra e locali sottotetto con diversa destinazione d'uso.

Pertanto occorrerà presentare una pratica edilizia in comune di Landriano (PV), per ripristino stato dei luoghi - CIAL a Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia prevista.

**La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato ha un costo indicativo di Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.**

**7.1 Conformità catastale**

Dal rilievo metrico - fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale si evincono le difformità, come nel punto precedente. Si precisa inoltre, che nelle planimetrie non sono stati riportati gli aggiornamenti grafici come definiti nell'ultimo progetto approvato.

**Aggiornamento catastale costo presunto euro 500,00 oltre accesso di legge.**

**8 CONSISTENZA****8.1 [REDACTED] relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione             | U.M. | Sup. lorda    | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------------------|------|---------------|--------|--------------------------|
| <b>Abitazione PT/P1</b>  | mq.  | 103,00        | 1,00   | 103,00                   |
| <b>Balconi</b>           | mq.  | 13,00         | 0,30   | 3,90                     |
| <b>Locali sottotetto</b> | mq.  | 53,00         | 0,60   | 31,80                    |
| <b>Autorimessa</b>       | mq.  | 20,00         | 0,50   | 10,00                    |
| <b>Giardino</b>          | mq.  | 58,00         | 0,05   | 2,90                     |
|                          |      | <b>247,00</b> |        | <b>151,60</b>            |
|                          |      | mq. lordi     |        | mq. commerciali          |

**Sup. omegeneizzata arr. mq 152,00**

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 – Zona Centrale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 780 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

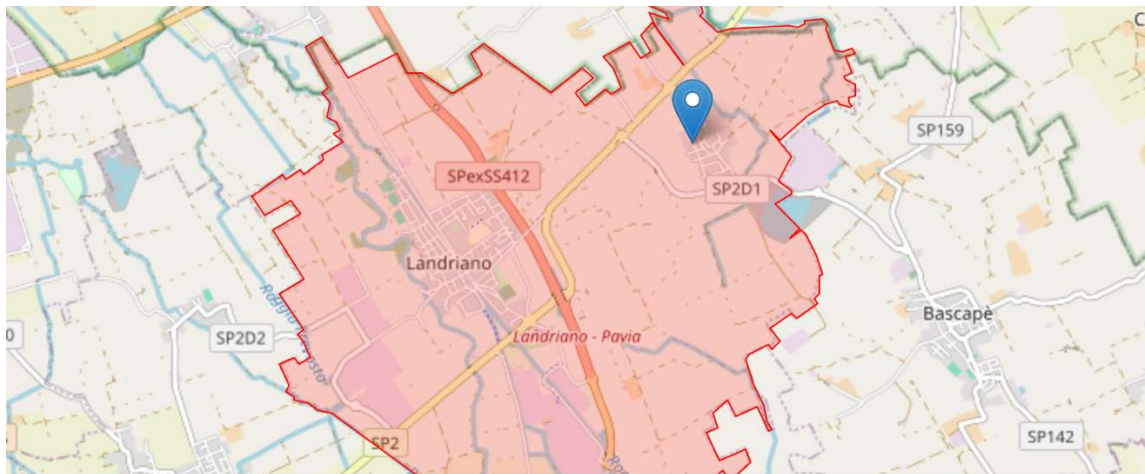
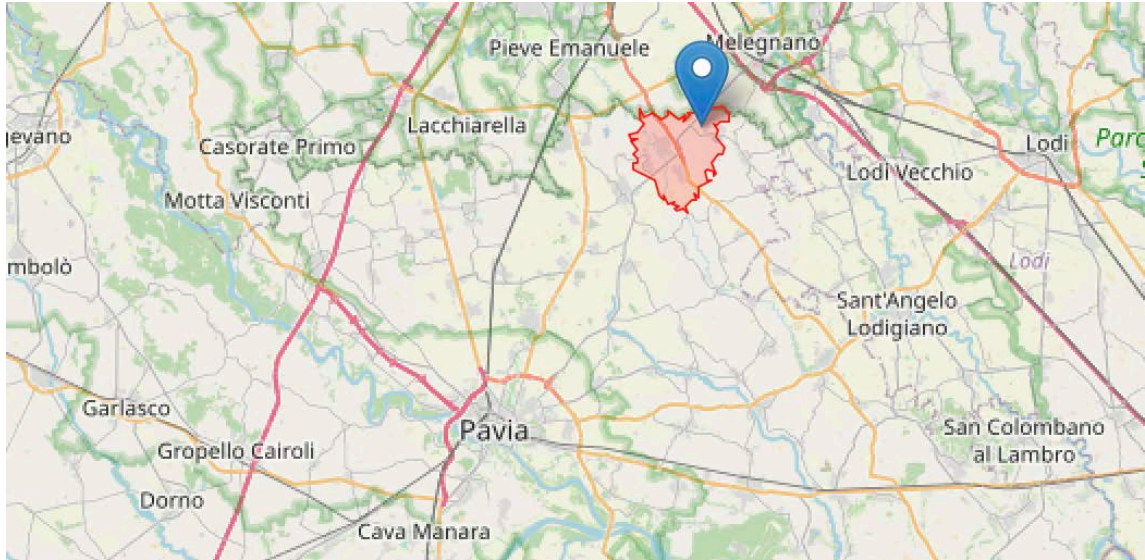
#### **BORSINO IMMOBILIARE**

Periodo: Anno 2026

Valore di compravendita prezzo min. 685 / prezzo max. 929 (Euro/mq)

Affitto prezzo min. 4,53 / prezzo max 5.42 (Euro/mq)





Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Piazza Purificazione Maria Vergine N. 18 – Landriano (PV) € 290.000,00 – mq 292,00 - € 993,00 al mq



### Piazza Purificazione Maria Vergine 18, Landriano (PV)

Pairana

Casa bi/trifamiliare

292 mq | 8 locali | 1

**€ 290.000**

Pairana: a tre chilometri da Landriano, in zona tranquilla, proponiamo in vendita una porzione di villa...

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

| Descrizione  | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Intero Lotto | A/7-C/6                      | 152,00                 | € 1.000,00 | € 152.000,00       |
|              |                              |                        |            | € 152.000,00       |

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**VALORE LOTTO 001** € 152.000,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi : -€ 22.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.000,00

Decurtazione immobile locato: -€ 10.000,00

Spese insolute Condominio: -€ 1.441,83

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni:** € 114.758,17

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**PREZZO A BASE D'ASTA ARR. A** € 115.000,00

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile è locato. Il canone di locazione pattuito è di euro 6.600,00 annui (MENSILI EURO 550,00) appare non congruo per immobili con le stesse caratteristiche nella medesima zona.

Rif. BORSINO IMMOBILIARE - Affitto prezzo min. 4,53 / prezzo max 5,42 (Euro/mq)

**PERTANTO IL NUOVO CANONE DI LOCAZIONE E' IL SEGUENTE – MQ 152,00 X 4,70 (Euro/mq) = EURO 714,40 – ARR. AD EURO 700,00**

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive



potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 25.03.2026

L'Esperto Nominato

[Redacted Signature]



**ALLEGATI:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Pratiche Comune;
- 7 - Estratto di mappa;
- 8 - Contratto di Locazione;
- 9 - Spese insolute Condominio.

