



TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione Civile – Esec. Imm.



E.I. – R.G. N° 160 /2025



Promossa da

Banco BPM S.P.A



Contro



Via Papa Giovanni Paolo II n. 8 -
Landriano (PV)



Giudice dell'Esecuzione
Dr. Francesco Rocca



Relazione di stima immobiliare



Tecnico incaricato

Geom. Gabriele Daprà



Il sottoscritto Geom. Gabriele Daprà, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al numero 2134, con studio professionale in Bressana Bottarone (PV) Via A. Depretis 89, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dr. Francesco Rocca nella causa R.G. n. 160/2025 E.I. promossa da anco BPM S.P.A (c.f. 09722490969) contro il Sig. in adempimento all'incarico e decreto nomina datato 29/05/2025, ritenendo esaurienti le indagini esperite espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi eseguiti.

BENI IN LANDRIANO (PV) -Via Papa G. Paolo II n.10 -LOTTO UNICO

1-Identificazione dei beni oggetto della vendita

Appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra al numero 8 in località Pairana precisamente in via Papa Giovanni Paolo II costituito da due locali oltre i servizi ed autorimessa al piano terra.

L'appartamento in oggetto con ingresso comune, scala ed ascensore di accesso ai piani superiori è composto da ingresso nel soggiorno cucina, disimpegno, bagno, camera letto ed ampio balcone sui lati sud ed ovest. Dall'ingresso principale su via Papa Giovanni Paolo II si accede con percorso pedonale attraverso l'area verde condominiale all'ampio atrio ingresso con scala, ascensore e corridoio comunicante con gli ingressi alle varie unità immobiliari. L'appartamento in oggetto offre l'affaccio delle camere sui lati sud ed ovest. Alla ampia autorimessa si accede con corsello comune sul lato ovest dalla via comunale.

Il bene in oggetto risulta in Catasto Fabbricati Comune di Landriano come segue:

intestati a nato in () ilproprietà 1/1:

- Sez. Urb. B Fg 3 particella 629 sub.40 – rendita € 351,19 -A/3 classe 3 - 4 vani - via Papa Giovanni Paolo II n.10 Piano 1- dati superficie totale mq 67 -escluse aree scoperte 57 mq.

Coerenze : nord appartamento di terzi subalterno 21 e corridoio comune, est appartamento di terzi subalterno 21, sud corte comune, ovest particella 628.

-Sez. Urb. B Fg.3 particella 629 sub. 6 rendita € 83,67 -C/6 classe 2 -via Papa Giovanni Paolo II n.8 piano T -dati di superficie totale mq 29

Coerenze : nord box di terzi subalterno 5,est corsello comune, su box di terzi subalterno 7, ovest percorso pedonale comune.

2- Descrizione sommaria

I beni oggetto di esecuzione sono parte del complesso residenziale formato da due palazzine speculari civico nri 8 e 10 con ampio giardino ed area comune recintata di quattro piani composto da diversi alloggi con relativi locali accessori pertinenziali. L'appartamento è al piano primo del civico n.8 ,il box è al piano terra del civico n.8 in corpi di fabbrica adiacenti su via Papa Giovanni Paolo II. Gli edifici del complesso residenziale sono con struttura portante pilastri e travi in c.a. e muratura laterizio, in discreto stato manutentivo con serramenti in legno vetro termocamera avvolgibili di chiusura in pvc, copertura in tegole e lattoneria, intonaco civile esterno e tinteggiatura. L'appartamento si trova al piano primo e si accede con scala interna e ascensore ed è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera con ampio balcone. Il box che può contenere due auto si trova al piano terra confinante con altri box ed affaccia sul corsello. Le unità immobiliari formano un lotto unico. Risultano alcuni problemi con le utenze comuni condominiali in parte non funzionanti e gli interventi manutentivi sono trascurati.

Caratteristiche della zona – Il complesso immobiliare è stato costruito in una zona residenziale negli anni 2005/2009 in adiacenza alla via Papa Giovanni Paolo II con aree di parcheggio pubblico ai margini della strada ed è dotato di tutti i servizi primari. Il Comune di Landriano è di circa 6.500 abitanti posizionato nel Pavese nordorientale in forte evoluzione demografica dal 2001 zona pianeggiante con tutti i servizi primari ed è confinante con i Comuni di Bascapè, Siziano, Carpiano, Torrevecchia Pia e Vidigulfo. Gli immobili si trovano nella frazione di Pairana a circa 3 Km dal centro di Landriano al quale è collegata anche con pista ciclabile.

Caratteristiche aree limitrofe – Il contesto edificato è principalmente costituito da edifici mono e plurifamiliari a diversi piani fuori terra intervallati da ville singole con una architettura tipica della zona e dello sviluppo dei centri urbani risalenti agli anni 2000/2010, la strada comunale a traffico limitato offre possibilità di parcheggio con prospiciente zona verde.

3-Stato di possesso

L'immobile è posseduto dal Sig. _____ al momento del sopralluogo _____ con contratto comodato uso gratuito a tempo indeterminato stipulato 03/10/2024 e registrato all' Agenzia Entrate Territoriale di _____



Pavia il 03/10/2024 con protocollo 2410032027491185 registrato al n. 001865 serie 3X.

4-Vincoli ed Oneri Giuridici

Ispezione eseguita il 17/07/2025 presso la Conservatoria dei RR. Il Direzione Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Trascrizioni a favore e contro:

Trascrizione a favore -Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Dr. Calesella Sergio del 15/05/2018 rep. 34113/13206- Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia immobili in Comune di Landriano (Pv) catasto fabbricati Sezione urbana B fg.3 particella 629 sub. 40 A/3 consistenza 4 vani via Papa Giovanni Paolo II n.10 a favore di nato in() il..... proprietà 1/1,contro Monza Brianza Casa Società Cooperativa Edilizia [REDACTED] (MI) trascritto il 18/05/2018 ai n.ri 64399/42769.

Trascrizione contro Atto Giudiziario in data 22/04/2025 rep.2246 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia (Pv)per la quota di 1/1 contro. per la quota di 1/1 ,trascritto il 05/05/2025 registro generale 61184 -particolare 42309.Pignoramento promosso da Banco BPM Spa sede in Milano(MI) c.f. 09722490969, relativo agli immobili in Comune di Landriano (PV) fg. 3 particella 629 sub.40 A/3 vani 4 e Fg. 3 particella 629 sub.6 C/6 consistenza 27 mq.

5- Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

L'immobile esecutato risulta essere stato costruito in forza di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Landriano in data 19/09/2005 n. 345/2005 prot.10110 con inizio lavori il 26/07/2006 prot. 9870 e successiva variante Denuncia Inizio Attività del 25/11/2008 prot.15176, comunicazione di fine lavori presentata il 24 giugno 2009 prot 7655 e richiesta rilascio certificato di abitabilità inoltrata in data 29 luglio 2009 prot. 9020. Dal confronto delle planimetrie dell'appartamento piano primo non sono state riscontrate difformità nei locali indicati nel progetto rispetto all'eseguito ed autorizzato. Tale situazione corrisponde alle planimetrie catastali depositate al Catasto fabbricati Comune di Landriano protocollo n. PV0000660 del 08/01/2018 e protocollo PV 0189956 del 09/07/2009 presso Dipartimento Territorio di Pavia

Conformità catastale

Le visure catastali sono aggiornate come intestazione, l'immobile risulta inserito in mappa catasto terreni al Fg.17 identificati con la particella 629 ed identificato al Catasto Fabbricati con planimetrie delle unità immobiliari di seguito allegate e riportate in visura per immobile Comune di Landriano nel seguente modo: Fg.3 particella 629 subalterno 40 -corrispondente al catasto terreni Fg.17 particella 629 – rendita € 351,19 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4-via Papa Giovanni Paolo II n. 10 piano 1 dati superficie totale mq 67 totale escluse aree scoperte mq 57-variazione del 05/01/2018 pratica Pv 0000660 in atti dal 08/01/2018 divisione-variazione di toponomastica . L'appartamento risulta erroneamente dichiarato al civico n. 10 in realtà è inserito nel fabbricato civico n.8.

Fg.3 particella 629 subalterno6 -corrispondente in Catasto terreni Fg.17 particella 629- rendita € 83,67 -C/6 classe 2 -27 mq via Papa Giovanni Paolo II n.8 pianoT dati di superficie totale 29mq – variazione nel classamento del 09/07/2010 pratica PV 0139293 in atti dal 09/07/2010 n. 12369.1/2010.

Intestatario nato in () il proprietà per 1/1

6- Altre informazioni per l'acquirente

A seguito richieste inviate il 31 luglio 2025 all'Amministratore Condominiale – Studio Mangiafave via Volta 22 -Corsico (MI) sono pervenute in data 3 settembre le seguenti informazioni:

Importo annuo spese fisse di gestione spese ordinarie € 1.200,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute , debito verso fornitori € 3.318,40

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni:2022-2023 € 2.661,90 di cui € 1894,12 spese personali- 2023-2024 € 4.636,55 di cui € 3.081,14 spese personali.

Eventuali cause in corso, vari precetti da parte dei fornitori

Quote millesimi di proprietà appartamento e box mm 41,48

Attestato Certificazione Energetica in data 20 /10/2009 scaduto il 20/10/2019 classe energetica E con fabbisogno di energia primaria 125,9 kWh/m2a.

Il proprietario ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

7- Attuali e precedenti proprietà

Consultando la visura storica per immobile in data 09/06/2025 si annota:

ASTE GIUDIZIARIE®
Attuale proprietà

ASTE GIUDIZIARIE®

.....cf. nato in () Il proprietà
1/1 - Beni in Comune Landriano (PV) – Sez.urb.B- fg. 3 particella 629 sub. 40 -A/3
-vani 4 via PAPA Giovanni Paolo II n.10 piano ; Fg.3 particella 629 sub. 6- C/6 27
mq via Papa Giovanni Paolo II n.8 sono pervenuti per atto assegnazione a socio
cooperativa edilizia del 15/05/2018 atto Notaio Calesella Sergio in Corsico
repertorio n.ri 34113/13206 trascritto il 18/05/2018 nri. 64399/42769 da Monza e

Precedenti proprietari storia degli intestati degli immobili:

A Monza Brianza Casa Società Cooperativa Edilizia ,la quota dell'intero piena
proprietà del terreno sul quale sono stati costruiti i predetti immobili,
identificato al Fg.17 particella 629 del Comune di Landriano, è pervenuta per atto
compravendita del 20/02/ 2007 repertorio n. 53684/11914 Notaio De Stefano
Domenico di Milano trascritto il 02/03/ 2007 n.ri 31922/16702 dalla Cooperativa
.....co (MI)-

A Cooperativa Edilizia La Familiare ,la quota dell'intero in piena proprietà è
pervenuta per atto compravendita del 14/07/2015 repertorio 23670/12984
Notaio Tonali Antonio sede Belgioioso (PV) trascritto il 04/08/2005 nn.
124804/64891 dal Comune di Landriano (PV) c.f. 004414560185.

A Comune di Landriano la quota dell'intero in piena proprietà del terreno sul
quale sono stati edificati i predetti immobili ,identificato Fg.16 particella 264

8-Pratiche edilizie

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



A seguito richiesta di accesso agli atti datata 17/07/2025 e successivo sopralluogo del 05/08/2025 presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Landriano risultano per l'immobile in oggetto le seguenti pratiche: Permesso di Costruire n. 345/05 prot. 10110 del 19/09/2025- Denuncia Inizio Attività variante al P. di C. presentata il 25/11/2008 prot. 15176, comunicazione di fine lavori presentata in data 24/06/2009 prot 7655 e richiesta rilascio certificato di agibilità presentata in data 29/07/2009 prot. 9020.

9- Descrizione del lotto unico

Le unità immobiliari che fanno parte dell'edificio residenziale si trova in Via Papa Giovanni Paolo II (Lotto n.9) in località Pairana civico n. 8 ed adiacente altro fabbricato civico n.10 e sono rappresentati da:

-Abitazione al civico 8 posta al piano primo composta da soggiorno/ cucina, bagno, camera letto e balcone aventi altezze interne di cm.270. L'appartamento è ben distribuito con affaccio diretto sulla via collegato con atrio vano scala comune ed ascensore . Muratura perimetrale in laterizio, tavolati divisori in laterizio, intonacatura interna ed esterna con tinteggiatura. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica ,gli impianti predisposti energia elettrica hanno contatori autonomi, l'impianto di riscaldamento condominiale non è in funzione i radiatori sono in acciaio, i sanitari del bagno lavabo, Wc, bidet, vasca, sono in vetrochina esiste boiler elettrico per acqua calda, lavatrice nel disimpegno. Serramenti esterni in legno pitturato con vetro termocamera, avvolgibili in pvc , porte interne in legno tanganka e porta blindata all'ingresso. Copertura tetto in tegole e lattoneria canali e pluviali.

-Autorimessa al piano terra sottostante al civico 8 composta da unico locale per due posti macchina, porta in acciaio basculante, pavimento in battuto cls, soffitto con solaio tipo Predal, muratura in blocchi cls, presa e punto luce.

Particolari pregi – Non sono stati rilevati particolari pregi

Specifiche appartamento-(misure indicative-rif. Sopralluogo 05/08/2025)

Superficie netta locali

Piano primo – appartamento-

Soggiorno/cucina mt.5,77x 3,77 + 1,10x1,68 = mq 23,60

Disimpegno mt 1,89 x 1,79 = mq 3,38

Camera mt 4,70 x 3,08 = mq 14,48

Bagno mt 2,80 x 1,80 = mq 5,04
 Totale superficie netta mq 46,50

Balcone mt 2,07x 3,82 + 7,60 x 1,07+ 6,31 x4,87= mq 46,77

Box mt 10,45 x 2,60 = mq 27,16

Le superfici nette indicate si intendono quelle capestabili

Per il calcolo della superficie lorda si attribuiscono alle unità immobiliari una maggiorazione della superficie netta pari al 15% per l'appartamento e 5% al box considerate le murature interne e perimetrali sino alla mezzaria delle pareti confinanti con altre proprietà e quindi si attribuiscono le seguenti metrature:

appartamento piano primo mq 46,50+ 15% = mq 53,47 arrotondato a mq 53,00

box piano terra mq 27,16 + 5% = mq 28,53 arrotondato a mq 29,00

Calcolo della superficie commerciale

| Destinazione | sup. lorda mq | coeff. | sup. comm. mq | esposizione | condizioni |
|--------------|---------------|--------|---------------|----------------|------------|
| Appartamento | | | | | |
| Piano primo | 53,00 | 1 | 53,00 | sud-est- ovest | buone |
| Balcone | 46,77 | 0,25 | 11,69 | sud est ovest | buone |

Totale superficie mq 99,77 mq 64,69 arrotondato a mq 65,00

Box totale superficie lorda mq 29,00 sud buone

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR n.138 del 23/03/ 1998 e come da norme UNIEN 15733/2011

Caratteristiche edilizie ed impianti – stato di fatto al 05/08/2024

Caratteristiche strutturali

Fondazioni - non valutabili in c.a.

Strutture verticali – struttura in c.a e muratura -integra

Travi -in c.a. non valutabili- integri

Solai - in laterizio e cls -integri

Copertura - a falde inclinate e coppi in laterizio in buono stato

Scala condominiale – struttura in cemento armato-integra

Rete fognaria - funzionante con allaccio alla rete comunale- non valutabile
Componenti edilizie appartamento

Infissi esterni - serramenti in legno vetro termocamera doppio e tapparelle

Infissi interni - porte in legno tamburato color noce cieche

Pareti esterne - in muratura laterizio intonacate e pitturate

Pareti interne - in laterizio intonacate e tinteggiate

Pavimenti interni - piastrelle in ceramica colore chiaro uniformi nelle camere ,nel bagno piastrelle ceramica diversa dimensione, nel balcone ceramica per esterni

Rivestimenti -piastrelle in ceramica dietro blocco cucina altezza cm 200 nel bagno altezza cm. 220 colore chiaro

Soglie e davanzali -in marmo

Ingresso -porta in legno massiccio blindata

Caratteristiche impianti

Elettrico - sottotraccia tensione di rete 220 v. prese e punti luce

Idrico - funzionanti, impianto TV

Termico - sottotraccia rete distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagno

Telefonico - rete sottotraccia e prese

Antintrusione- inesistente -

Condizionamento- due split a parete in soggiorno e camera

Bagno - wc,bidet.lavabo. vasca.

10 – Valutazione complessiva del lotto unico

Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione del criterio di assimilazione economica e comparativa a quello medio zonale corrente. Il risultato è da ritenersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini escludendo qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure

potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive dei contraenti. In particolare è considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, la loro consistenza, il grado di finitura, lo stato attuale, l'ubicazione nel contesto urbano, confortati dalle indagini di mercato per immobili simili nell'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole. Nella valutazione complessiva si è tenuto conto anche delle parti comuni da attribuire alle unità immobiliari in oggetto.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari-OMI- Agenzia Entrate per il Comune di Landriano abitazioni civili di tipo economico con stato conservativo normale rileviamo i seguenti valori riferiti al 2° semestre 2024 – minimo € mq 900- max €mq 1250- Box minimo €mq 590max €mq 780. Esaminando il listino valori dell'osservatorio quotazioni immobiliari (Landriano) è data una quotazione media immobili residenziali in stato normale di circa € 1200 al mq, nella frazione Pairana si riscontra un valore di €mq 1100. Pertanto sulla base dei dati riscontrati e per le caratteristiche descritte, posizione centrale, il periodo di costruzione, si ritiene attribuibile alla costruzione nel suo contesto un valore di € 1100 al mq comprensivo delle parti in comune.

Fonti di informazione

Conservatoria Registri Immobiliari di Pavia

Agenzia Entrate -OMI- banca dati 2° semestre 2024

Altre fonti, operatori immobiliari, consulenti tecnici, agenzie immobiliari

Valutazione dell'appartamento piano primo

superficie commerciale appartamento mq 65,00x €mq1100 = € 71.500,00

superficie box mq 29,00x €mq 680 = € 19.720,00

Valore complessivo lotto proprietà 1/1 = € 91.220,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita 15%=€ 13.683,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed

| | |
|--|----------|
| adeguamenti, spese straordinarie già deliberate | € 0,00 |
| Decurtazione per lo stato di possesso | € 0,00 |
| Decurtazioni per servitù o altre limitazioni | € 0,00 |
| Spese per smaltimento di eventuali rifiuti (incluse decurtazioni 15% | € 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente | nessuna |
| Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico acquirente | -nessuna |
| Spese tecniche di regolarizzazione per Attestato Prestazione Energetica | € 200,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale | € 0,00 |
| Prezzo a base d'asta | |
| Valore dell'immobile lotto unico al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova (€ 91.220,00 - € 13.883,00) = € 77.337,00 arrotondato ad € 77.000,00 dicensi euro settantasettemila. | |

Bressana Bottarone 04/09/2025

Il CTU

Geom. Gabriele Daprà



Allegati: estratto di mappa

visure catasto fabbricati attuali e storiche
planimetrie catastali appartamento e box

elaborato planimetrico

visure ipotecarie aggiornate
documentazione fotografica

atto di provenienza

registrazione contratto locazione in comodato

estratto pratiche edilizie

Agenzia Entrate -OMI- banca dati 2° semestre 2024

Valori osservatorio immobiliare Landriano

Relazione di stima formato privacy