

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 84/2023 R.G.E.**

**CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI  
BINASCO CREDITO COOPERATIVO**

(Avv. Salvatore Marceca)

**CONTRO**

..... (Avv. Fabrizia Maurici)

.....

.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Antonio Maria Codega*

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

**Beni in**  
ALBUZZANO (PV)  
Via XXV Aprile n. 21-23

**LOTTO 2 di 2**

**QUOTA INTERA**

**Appezamento di terreno a destinazione produttiva con entrostante capannone  
industriale distrutto a seguito di incendio**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

---

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: trattasi di Società.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Iscrizione (ipoteca giudiziale) del 06/08/2019 ai n.ri 14620/2701
  - Trascrizione (pignoramento) del 14/03/2023 ai n.ri 4301/3097
  - Trascrizione (pignoramento) del 24/04/2024 ai n.ri 7287/5276.
- Stato di possesso del bene: LIBERO E INAGIBILE al momento del sopralluogo in data 19/01/2024.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Valutazione appezzamento di terreno edificabile € 371.000,00
  - COSTI DI DEMOLIZIONE € 320.000,00
  - **Stima** € **51.000,00**
  - 15% riduzione forfettaria € 7.650,00
  - **PREZZO BASE D'ASTA** € **43.350,00**

€ 20.464,00 particelle di Catasto Fabbricati fg. 1 mappali 109 e 276

€ 22.886,00 particelle di Catasto Terreni fg. 1 mappali 110 – 227 e 228

- Criticità varie:  
immobile totalmente danneggiato da evento incendiario, con collasso diffuso delle coperture e dei tamponamenti e condizioni incompatibili con qualsiasi forma di utilizzo.

**Beni in ALBUZZANO (PV)**

**LOTTO 2 di 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**IMMOBILI FATISCENTI E INAGIBILI – APPEZZAMENTO DI TERRENO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON ENTROSTANTE CAPANNONE INDUSTRIALE DISTRUTTO A SEGUITO DI INCENDIO E NON PIU' RECUPERABILE** sito in Albuzzano (PV), via XXV Aprile n. 21-23. (QUOTA DI 1000/1000 proprietà **DELL'ESECUTATO**).

La proprietà è costituita da un capannone con superficie coperta di circa **mq. 1.800**, oltre pertinenze, entrostante area di proprietà esclusiva per una superficie fondiaria di catastali **mq. 10.611** complessivi, destinata dallo strumento urbanistico vigente ad "Aree di tessuto urbano consolidato produttive".

L'immobile, capannone industriale adibito in precedenza alla lavorazione e trasformazione di carni, risulta completamente distrutto dall'incendio doloso sviluppatosi il 31 ottobre 2018, che ha coinvolto l'intera superficie coperta. La copertura è collassata, i tamponamenti sono gravemente danneggiati, le strutture portanti risultano deformate, tutti gli impianti tecnologici e le celle frigorifere sono irrecuperabili; macerie e residui combusti sono diffusi su tutta l'area.

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate come segue:

**Catasto Fabbricati del Comune di Albuzzano:**

- **Foglio 1 mapp. 109**, P.T., via XXV Aprile n. 21-23, cat. D/7, RC €. 13.156,12
- **Foglio 1 mapp. 276**, P.T., via XXV Aprile, cat. D/1, RC €. 100,80

**Catasto Terreni del Comune di Albuzzano:**

- **Foglio 1 mapp. 110**, semin. irrig. cl 4, superficie are 24 ca 40 mq., RDE 17,64 – RA€ 15,75

- **Foglio 1 mapp. 227**, risaia. cl U, superficie are 25 ca 08 mq., RDE 29,79– RA€ 17,49
- **Foglio 1 mapp. 228**, risaia. cl U, superficie are 6 ca 54 mq., RDE 7,77 – RA€ 4,56

Intestazione catastale e reale dei beni:

- .....con sede in .....,  
C.F. .... – proprietà per 1000/1000

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta negli atti di pignoramento.

Confini in corpo da nord in senso orario (rif. mappa Wegis):

- Strada vicinale della Boatara e fosso colatore; Via XXV Aprile; Colatore Sesso; mapp. 587, Via del Cavetto.

Storia Catastale:

- I fabbricati identificati al **fg. 1 part. 109 e 276** sono stati originati a seguito di variazione per allineamento mappe del 10/04/2006 (n. 2/2006) con la quale è stata soppressa la particella **sez. A fg. 1 part. 109 e 276**.
- Il terreno identificato al **fg. 1 part. 110** deriva dall'impianto meccanografico del 22/05/1975.
- I terreni identificati al **fg. 1 part. 227 e 228** sono stati originati a seguito di frazionamento del 25/02/1994 in atti dal 11/04/1994 (n.1127.1/1994), col quale è stata soppressa la particella **fg. 1 part. 123** derivante dall'impianto meccanografico del 22/05/1975.

## 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **19/01/2024**, gli immobili oggetto di pignoramento, fabbricato industriale fatiscente devastato da incendio, inagibile, inaccessibile ed in stato di completo abbandono, entrostante sedime esclusivo e con terreni adiacenti, risultavano liberi.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 29 novembre 2025 con i Repertori aggiornati al 28/11/2025.

#### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Pavia il 06/08/2019 ai n.ri 14620/2701, per € 200.000,00, derivante da decreto ingiuntivo in data 10/05/2019 n. 1573 di rep. Tribunale di Pavia; a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** con sede in Binasco, C.F. 00772010153, iscritta:

- contro

..... nato a ....., C.F. .... e

..... nato a ....., C.F. ....; sui seguenti

beni immobili:

- **complessiva quota di 5/32** del mappale 1095 del fg. 8 di Catasto Terreni del Comune di Albuzzano;
- **complessiva quota di 5/8** del mappale 986 sub. 2, del mapp. 16 sub. 1, del mapp. 16 sub. 2 graffato col mapp. 1032 sub. 6, del mapp. 986 sub. 3 graffato col mapp. 1032 sub. 3, del mapp. 1032 sub. 4, del mapp. 986 sub. 1 graffato col mapp. 1032 sub. 5, tutti del fg. 8 di Catasto Fabbricati e del mapp. 17 del fg. 8 di Catasto Terreni del Comune di Albuzzano;

- contro

....., sede ....., C.F. ....; sulla  
quota di 1/1 dei mappali 109 e 276 del fg. 1 di Catasto Fabbricati e dei mapp. 228 e 110 del  
fg. 1 di Catasto Terreni del Comune di Albuzzano.

N.B.: detta ipoteca colpisce altresì beni estranei al pignoramento trascritto a Pavia in data  
14/03/2023 infra citato.

*3.2.2 Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia il 14/03/2023 ai n.ri 4301/3097, a seguito di  
atto giudiziario in data 04/03/2023 n. 900 di rep. Tribunale di Pavia a favore di **CASSA  
RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC.  
COOP.** con sede in Binasco, C.F. 00772010153, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore  
Marceca di Milano,

- contro

..... nato a ..... il ....., C.F. ....  
(quota di 4/32 e 4/8) e ..... nato a ....., C.F.  
..... (quota di 1/32 e 1/8); sui seguenti beni immobili:

- **complessiva quota di 5/32** del mappale 1095 del fg. 8 di Catasto Fabbricati del Comune di Albuzzano;
- **complessiva quota di 5/8** del mappale 986 sub. 2, del mapp. 16 sub. 1, del mapp. 16 sub. 2 graffato col mapp. 1032 sub. 6, del mapp. 986 sub. 3 graffato col mapp. 1032 sub. 3, del mapp. 1032 sub. 4, del mapp. 986 sub. 1 graffato col mapp. 1032 sub. 5, tutti del fg. 8 di Catasto Fabbricati e del mapp. 17 del fg. 8 di Catasto Terreni del Comune di Albuzzano;

- contro

....., sede ....., C.F. ....; sulla

quota di 1/1 dei mappali 109 e 276 del fg. 1 di Catasto Fabbricati e dei mapp. 228 e 110 del fg. 1 di Catasto Terreni del Comune di Albuzzano (LOTTO 2).

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 24/04/2024 ai n.ri 7287/5276, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Pavia in data 23/03/2024 n. 2396 a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** con sede in Binasco, C.F. 00772010153, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Marceca di Milano, contro ....., sede ....., C.F. ....

Il pignoramento colpisce la piena proprietà della particella identificata a Catasto Terreni al Fig. 1 mapp. 227, oggetto di estensione del pignoramento (LOTTO 2).

#### **4. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

##### Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

Il fabbricato è stato completamente devastato da incendio, che ha compromesso irrimediabilmente l'intero fabbricato, ad eccezione della cabina elettrica ubicata in corpo staccato. Nelle valutazioni finali si tiene conto della necessità di eseguire la demolizione totale delle strutture, mentre gli oneri relativi allo smaltimento dei materiali e agli eventuali interventi di bonifica, secondo le vigenti normative, restano a carico dell'aggiudicatario.

Si formula altresì espressa riserva su eventuali vizi o difetti occulti o non rilevabili durante il sopralluogo, con particolare riguardo ad una necessaria caratterizzazione ambientale e possibili interventi di bonifica del suolo e dei sottoservizi.

##### Altre spese:

Trattandosi di capannone inagibile, per il quale è stato possibile effettuare solo verifica visiva esterna; eseguita indagine presso operatori del settore, si possono stimare sommariamente, ai soli fini di proporre una congrua decurtazione forfettaria, i costi di demolizione, compresi mezzi d'opera, manodopera necessaria e gli apprestamenti logistici di

base, in circa **Euro 320.000,00**, da dedurre alla valutazione finale.

Tali costi, a puro titolo esemplificativo, comprendono:

- abbattimento edificio fuori terra con mezzi meccanici, operando per campate in modo di volta in volta poter raccogliere e separare i rifiuti presenti al suolo;
- bonifica della copertura residua in eternit e lana minerale. Non è più possibile accedere al tetto in sicurezza, pertanto si deve procedere con l'abbattimento controllato mediante macchine da demolizione e poi separare a terra quanto possibile, le attività di questo tipo devono essere prima concordate con ATS locale mediante la redazione di un apposito piano di lavoro amianto;
- cernita meccanica e manuale di tutti i rifiuti separabili quali ad esempio il metallo ed il calcestruzzo delle strutture;
- raccolta ed insaccaggio di tutti i rifiuti non cernibili in quanto mescolati tra loro o in piccoli detriti. Questi rifiuti, molto presumibilmente di tipo pericoloso, saranno da caratterizzare analiticamente.

Si ribadisce che gli oneri relativi allo smaltimento dei materiali e agli eventuali interventi di bonifica, secondo le vigenti normative, restano a carico dell'aggiudicatario. In particolare i costi per la gestione dei rifiuti dovranno comprendere:

- analisi per la caratterizzazione degli stessi;
- confezionamento in big-bags o in altri contenitori/containers idonei alla tipologia di rifiuto;
- operazioni di carico, trasporto a centri autorizzati esterni;
- oneri di smaltimento;
- valorizzazione dei materiali metallici recuperati.

L'intervento, sicuramente molto oneroso, allo stato non è quantificabile e l'aggiudicatario provvederà ad effettuare tutte le indagini necessarie e preventive, dispensando e sollevando

la procedura e il suo tecnico da qualsiasi responsabilità in merito.

Servitù:

Con atto in data 06/03/1992 n. 38041 di rep. notaio Gian Maria Grisi di Pavia, trascritto a Pavia in data 06/04/1992 ai n.ri 4421/3351 [All. 16],

*“La società ..... accorda all'ENEL a titolo di servitù, il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia, nel locale sito in Albuzzano, Via Alessandrina che assume pertanto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso dell'ENEL, nonché il diritto di passaggio delle condutture di distribuzione alle utenze dello stabile.*

*Per effetto della pattuita servitù l'ENEL potrà installare od infiggere nel predetto locale le apparecchiature elettriche ed accessorie in servizio dello stabile e della rete ENEL, e potrà posare ed addurre al locale le condutture elettriche, di cui sopra, secondo il tracciato tecnicamente più idoneo (potrà inoltre infiggere dispersori per l'impianto di messa a terra secondo le norme del Comitato Elettrotecnico Italiano).*

*Il locale ha le dimensioni di metri 3,43 x metri 3,42 altezza metri 2,50 ed è individuato con colore rosso nella pianta planimetrica ed è identificato con il mappale 109 del Foglio 1 di Albuzzano.*

*L'ingresso al locale viene riservato al personale dell'ENEL che avrà inoltre accesso alle altre parti dello stabile percorse dalle condutture elettriche di cui alla presente servitù.*

*Le opere murarie costituenti il locale (eseguite dal concedente secondo le indicazioni fornite dall'ENEL) restano di proprietà dello stesso concedente, che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria”,*

## **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di

Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il **28 novembre 2025**, le unità immobiliari in oggetto, identificate come segue:

### Catasto Fabbricati del Comune di Albuzzano:

- **Foglio 1 mapp. 109**, P.T., via XXV Aprile n. 21-23, cat. D/7, RC €. 13.156,12
- **Foglio 1 mapp. 276**, P.T., via XXV Aprile, cat. D/1, RC €. 100,80

### Catasto Terreni del Comune di Albuzzano:

- **foglio 1 mapp. 110**, semin. irrig. cl 4, superficie are 24 ca 40 mq., RD€ 17,64 – RA€ 15,75
- **foglio 1 mapp. 227**, risaia. cl U, superficie are 25 ca 08 mq., RD€ 29,79– RA€ 17,49
- **foglio 1 mapp. 228**, risaia. cl U, superficie are 6 ca 54 mq., RD€ 7,77 – RA€ 4,56

sono di **piena proprietà** della società ..... con sede in ....., in forza dei seguenti titoli:

- **quanto ai mappali 109 e 276 di Catasto fabbricati (corrispondente al mapp. 109 di Catasto Terreni) e al mapp. 110 di Catasto Terreni**

- Con **atto di compravendita** del 07/10/1981 n. 13284/6869 di rep. notaio Giuseppe Gallotti di Pavia, registrato a Pavia il 23/10/1981 al n. 2728 e trascritto a Pavia il 02/11/1981 ai n.ri 8647/6624, la società ..... con sede in ....., ha acquistato “appezzamento di terreno posto in Comune di Albuzzano” identificato a Catasto Terreni al fg. 1 mapp. 109 di are 17.88 e al fg. 1 mapp. 110 di are 56.61, su cui ha direttamente costruito il fabbricato industriale, dai sig.ri:

.....nato a .....,  
C.F. ....

..... nata a ..... il ....., C.F. ....

..... nato a ..... il ....., C.F. ....

..... nata a ..... il ....., C.F. ....

- Il terreno è stato acquistato in regime transitorio di cui alla legge n. 151/75 dalle sole signore ..... con **atto di compravendita** del 30/04/1977 n. 6808/3437 di rep. notaio Gallotti, registrato a Vigevano il 17/05/1977 al n. 848 e trascritto a Pavia il 24/05/1977 ai n.ri 3334/2644.

- **quanto al mappale 227 di Catasto Terreni**

- Con **atto di compravendita** del 06/07/1994 n. 36588/18058 di rep. notaio Giuseppe Gallotti di Pavia, trascritto a Pavia il 15/07/1994 ai n.ri 8289/5974, la società ....., ha acquistato terreno posto in Comune di Albuzzano identificato a Catasto Terreni al fg. 1 mapp. 227 di are 25.08 dalla sig.ra ..... nata a ....., C.F. ....

- Il terreno è pervenuto alla venditrice con **atto di acquisto** del 27/01/1994 n. 40050/14276 di rep. notaio Grisi, registrato a Pavia il 04/02/1994 al n. 213 e trascritto a Pavia il 22/02/1994 ai n.ri 2173/1620.

- **quanto al mappale 228 di Catasto Terreni**

- Con **atto di compravendita** del 30/03/2006 n. 9032/3217 di rep. notaio Maria Luisa Santamaria di Pavia, registrato a Pavia il 03/04/2006 al n. 1256 Serie 1T e trascritto a Pavia il 04/04/2006 ai n.ri 8860/4776, la società ....., ha acquistato terreno posto in Comune di Albuzzano identificato a Catasto Terreni al fg. 1 mapp. 228 di are 06.54 dal sig.

..... nato ad ....., C.F. ....

- Il terreno è pervenuto al venditore con **atto di permuta** del 06/07/1994 n. 36589/18059 di rep. notaio Gallotti, registrato a Pavia il 21/07/1994 al n. 1156 e trascritto a Pavia il 19/07/1994 ai n.ri 8444/6074.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica: con riferimento al **P.G.T. vigente** del Comune di Albuzzano [Variante approvata con D.C.C. n° 28 del 30/10/2018 – pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2019] gli immobili, come da **CDU** che si allega [All. 13 – CDU e All. 14 - Stralcio di PGT con NA], sono inseriti nelle “Aree di tessuto urbano consolidato produttive”, regolamentate dall’art. 35 delle NTA.

L’art. 35 delle NTA precisa quanto segue:

### **“ARTICOLO 35 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVE**

#### 1. Aree di Tessuto urbano consolidato produttive

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttive comprendono le aree del territorio comunale, dove prevale la funzione produttiva, di tipo artigianale, industriale, commerciale e terziario, e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttive sono perimetrate nell’elaborato “PR02a-

b - Tavola delle previsioni di Piano – Azzonamento dei nuclei abitati (scala 1:2000)”. Esse sono individuate anche attraverso lo shapefile denominato “AREE\_URB.shp”, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell’articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

#### 2. Destinazioni d’uso

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici, come definite nell'articolo 26, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: tutte le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso commerciali, con seguente esclusione di quelle di tipo "Cb";
- b. destinazioni d'uso compatibili: tutte le destinazioni d'uso terziarie e tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fk".

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'articolo 21.

### 3. Modalità di intervento

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttive si attuano tramite intervento diretto, come previsto nell'articolo 25.

Gli interventi di trasformazione territoriale, ovvero gli interventi edilizi di nuova costruzione e degli interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, interessanti Aree di Tessuto urbano consolidato produttive con una Superficie Fondiaria superiore a 8.000mq (ottomila metri quadrati) possono essere realizzati solo se assentiti con Permesso di costruire convenzionato, come previsto nell'articolo 25.

Nel caso di realizzazione di destinazioni d'uso terziarie di tipo "Th" è fatto obbligo di elaborare uno studio della viabilità e di impatto da traffico, al fine di dimostrare l'impatto delle attività da insediare sul sistema viabilistico esistente e di prevedere le soluzioni migliori per risolvere le criticità. Tale studio deve essere presentato e sottoposto a parere preventivo da parte dei competenti Ufficio Tecnico e Ufficio di Polizia Locale, e successivamente allegato al titolo abilitativo con gli adeguamenti eventualmente richiesti.

#### 4. Indici territoriali

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive devono essere rispettati i seguenti indici urbanistici, edilizi e territoriali:

a. Indice Fondiario di edificabilità massimo:

IF = IF esistente, oppure:  $IF = 0,9mq/mq$ ;

b. Rapporto di Copertura massimo:  $RC = 70\%$ ;

c. Rapporto di Permeabilità minimo:  $RP = RP$  esistente, oppure:  $RP = 15\%$ ;

#### 5. Altri parametri

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;

b. altezza dell'edificio massima:

$H = H$  esistente oppure:  $H = 6,80m$ ;

l'altezza massima è derogabile ai sensi della legislazione vigente e per fabbricati relativi ad attività e impianti per i quali si dimostri la necessità di maggiore elevazione, al fine di una maggiore funzionalità o per il rispetto di particolari normative specifiche, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio

c. parcheggi pubblici e privati: come prescritto nell'art. 22, commi 5 e 6;

d. Aree a verde come prescritto nell'articolo 23, comma 3.

#### 6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

a. tutti gli interventi di trasformazione territoriale devono seguire obbligatoriamente le disposizioni di cui all'articolo 20, con riguardo ai requisiti minimi degli interventi e con particolare attenzione al sistema della viabilità e

della sosta e al sistema della rete ecologica;

b. per ogni attività non residenziale esistente è ammesso l'ampliamento una tantum massimo di 100mq (cento metri quadrati) di SLP aggiuntiva rispetto alla SLP esistente;

c. in applicazione del principio di incentivazione urbanistica, la capacità edificatoria può essere incrementata fino ad un massimo una tantum del 10%, a seguito dell'impegno degli aventi titolo a realizzare interventi rivolti al risparmio energetico, alla promozione dell'architettura bioclimatica, per il raggiungimento di standard qualitativi superiori a quelli stabiliti come minimi dalla legislazione vigente in materia;

d. nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;

e. Nel caso di realizzazione di destinazioni d'uso terziarie di tipo "Th" è fatto obbligo di elaborare uno studio della viabilità e di impatto da traffico, al fine di dimostrare l'impatto delle attività da insediare sul sistema viabilistico esistente e di prevedere le soluzioni migliori per risolvere le criticità. Tale studio deve essere presentato e sottoposto a parere preventivo da parte dei competenti Ufficio Tecnico e Ufficio di Polizia Locale, e successivamente allegato al titolo abilitativo con gli adeguamenti eventualmente richiesti;

f. le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di 3,00m (tre metri) ed essere chiuse per un massimo di 0,50m (mezzo metro) verso strada e verso i confini di

proprietà fino a 5,00m (cinque metri) dal confine stradale.”

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Albuzzano, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative al complesso aziendale in oggetto [Allegato 15]:

- Concessione Edilizia n. 62/1981 P.T. 59/1981 rilasciata il 05/01/1982, per “la costruzione di un capannone per eseguirvi lavorazione artigianale carni”.
- Concessione Edilizia n. 6/1989 rilasciata il 06/04/1989, per “ampliamento di capannone artigianale per lavorazione carni”.
- Denuncia Inizio Attività n. 51/2004 del 04/08/2004 prot. 4748, per “ampliamento di capannone esistente con destinazione d'uso laboratorio per produzione di insaccati”.
- Denuncia Inizio Attività n. 49/2007 del 12/09/2007 prot. 6670, per “rifacimento copertura”.
- Denuncia Inizio Attività n. 59/2009 del 24/11/2009 prot. 11327, per “formazione di celle con pannelli coibentanti”.

Per l'immobile in oggetto era stato rilasciato permesso di agibilità n. 1/1983 in data 10/01/1983.

**7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Nei sopralluoghi eseguiti in data **19 gennaio 2024** e **13 settembre 2024**, l'immobile, colpito da incendio, risultava pericolante, inaccessibile ed in stato di completo abbandono. Tutte le strutture sono irrimediabilmente compromesse e l'intero fabbricato dovrà essere sottoposto a demolizione totale.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Le planimetrie catastali, presentata all'Agenzia delle Entrate di Pavia – Sezione Territorio in data 03/10/1996, risultano sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi solo per quanto

riguarda la superficie coperta. Tuttavia, come già evidenziato, l'interno del fabbricato, inaccessibile per le condizioni di pericolosità, è completamente compromesso nelle strutture e nelle partizioni interne, rendendo impossibile un riscontro completo dello stato reale.

L'unità non è idonea a produrre reddito e non può essere considerata funzionale all'uso originario; per le sue condizioni di fatiscenza si consiglia il classamento in categoria F/2 – unità collabente, destinata a edifici o porzioni di edifici che versano in stato di rovina e che non sono suscettibili di utilizzo senza interventi edilizi di natura straordinaria o di ricostruzione.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

8.1 Caratteristiche della zona: l'appezzamento di terreno con entrostante capannone distrutto da incendio, s'inserisce nella zona periferica est del Comune di Albuzzano, ai margini del tessuto agricolo e come ultima area di completamento per interventi industriali.

Il lotto è comodamente accessibile dalla via XXV Aprile; la situazione viabilistica e l'ubicazione, con riferimento alla destinazione d'uso, sono sufficienti; il centro del paese, identificabile con il palazzo municipale, dista circa 600 m.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Albuzzano è un comune della provincia di Pavia, di 3.654 abitanti (Istat 01.01.2025), ubicato nel pavese orientale, alla destra del fiume Olona. Dista circa Km 11 da Pavia, capoluogo di provincia, ed è raggiungibile attraverso la Strada Statale n. 235 di Orzinuovi.

I collegamenti con gli altri comuni sono assicurati da regolare servizio di autolinee; la stazione ferroviaria, distante circa km. 2,2 dal centro cittadino, è posta lungo la linea Pavia Cremona. I caselli autostradali più vicini sono quelli di Broni-Stradella (A21 TO-PC-BS), a circa 18 Km. e di Lodi (A1 MI-NA), a circa Km. 20.

### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni in oggetto sono costituiti da un appezzamento di terreno di catastali **mq. 10.611**

complessivi, destinato dallo strumento urbanistico vigente ad “Aree di tessuto urbano consolidato produttive”, con entrostante un capannone industriale adibito in precedenza alla lavorazione e trasformazione di carni, dotato di celle frigorifere, locali di lavorazione, zone di stoccaggio, impianti frigoriferi e impianti tecnologici propri dell’attività alimentare. La superficie coperta complessiva è pari a circa mq. 1.800. L’immobile risulta completamente distrutto dall’incendio doloso che, in data 31 ottobre 2018, ha coinvolto l’intera superficie coperta. La copertura è collassata, i tamponamenti sono gravemente danneggiati, le strutture portanti risultano deformate, tutti gli impianti tecnologici e le celle frigorifere sono irrecuperabili; macerie e residui combusti sono diffusi su tutta l’area.

Considerata la precedente destinazione dell’immobile alla lavorazione delle carni, è probabile la presenza di residui organici carbonizzati, coibentazioni combusti, perdite di fluidi refrigeranti e acque di spegnimento contaminate. Pertanto, come già segnalato, risulta necessaria una caratterizzazione ambientale e possibili interventi di bonifica del suolo e dei sottoservizi.

Considerato il livello di danneggiamento, pari alla distruzione totale delle opere e degli impianti, l’immobile risulta privo di valore edilizio e viene pertanto stimato per il solo valore dell’area di sedime, detratto il costo della demolizione delle strutture residue.

**Restano a carico dell’aggiudicatario gli oneri relativi allo smaltimento delle macerie e alle eventuali ulteriori operazioni di bonifica.**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Il danneggiamento rilevato al capannone, qualificabile come distruzione totale del manufatto, comporta la perdita integrale del valore costruttivo. Il bene viene dunque stimato esclusivamente per il valore dell'area, al netto dei costi necessari alla sola demolizione, già forfettariamente stimati in circa **Euro 320.000,00**. Tutti i costi di smaltimento dei materiali, nonché gli eventuali oneri di bonifica ambientale, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Nelle valutazioni si tiene in debito conto che le stesse sono attualizzate in una congiuntura economica sostanzialmente sfavorevole con una richiesta di aree per interventi industriali di una certa entità, estremamente limitata.

Nel caso specifico si è tenuto in debita considerazione la conformazione del lotto, l'accessibilità e l'effettiva possibilità di utilizzo a fini edificatori del terreno stesso secondo le potenzialità specificate nello strumento di piano vigente (vedi CDU – All. 13).

Effettuate codeste considerazioni e confrontata la tabella dei valori per le aree edificabili ai fini ICI/IMU del Comune di Albuzzano per l'anno 2023 [All. 8], si è ritenuto di assegnare un **prezzo medio di Euro 35/mq.** riferito all'estensione catastale dell'appezzamento.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

## 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Albuzzano -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio

Altre fonti:

- operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona,
- Valore aree edificabili 2024 Comune di Albuzzano

**9.3. Valutazione delle superfici**

<b>IMMOBILE</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore sup.</b>	<b>Valore unitario (ARROTONDATO)</b>	<b>STIMA</b>
Capannone distrutto da incendio con adiacente cabina elettrica, il tutto entrostante lotto di pertinenza esclusiva di mq. 5.009 (C.F. - fg. 1 mapp. 109 - 276)	mq. 5.009,00 (superficie catastale del lotto)	35,00 €/mq	<b>€ 175.000,00</b>	<b>EURO 51.000,00</b>
Terreno (C.T. - fg. 1 mapp. 110 - 227 - 228)	mq. 5.602,00 (sup. catastale)	35,00 €/mq	<b>€ 196.000,00</b>	
DEDUZIONE PER I SOLI COSTI DI DEMOLIZIONE <b>EURO 320.000,00</b>				

Valore complessivo del lotto: **€ 51.000,00** (Euro cinquantunmila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 51.000,00** (Euro cinquantunmila/00)

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

**Riduzione del valore del 15%** per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi

natura non rilevati e per incentivo alla vendita giudiziaria: **€ 7.650,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 43.350,00**

Di cui:

- **€ 20.464,00** mappali di Catasto Fabbricati fg. 1 mappali 109 e 276
- **€ 22.886,00** mappali di Catasto Terreni fg. 1 mappali 110 - 227 e 228

\*\*\*\*\*

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, 10 dicembre 2025

il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*

**ALLEGATI:**

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO LOTTO 2
3. Ispezione ipotecaria (aggiornamento 28.11.2025)
4. Titolo di provenienza mapp. 109-110 del 1981
5. Titolo di provenienza mapp. 227 del 1994
6. Titolo di provenienza mapp. 228 del 2006
7. - *omissis* -
8. Valore aree edificabili 2024 completo di delibera
9. Estratto di Mappa evidenziato
10. Visura storiche catasto terreni
11. Visure storiche catasto fabbricati
12. N. 2 Schede catastali
13. CDU
14. Stralcio di P.G.T. con N.A. - LOTTO 2
15. Pratiche Edilizie
16. Servitù cabina ENEL 1992