

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 60/2025 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Avv. Marco RADICE

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio RIZZI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 03821754376 – Fax. 03821755038 – E-mail: paolo.civardi@studiogenta.it

Data udienza 31_03_2026

Giudice Dott. Erminio RIZZI
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi



SOMMARIO PERITALE

1 _ I beni di cui all'atto di pignoramento

Comune di Comune di Pavia: Sezione B foglio 28 mappale 121

2 _ Identificazione dei beni oggetto di vendita

Capannone artigianale con antistante area a corte e verde, ad un piano fuori terra, posto nel Comune di Pavia (PV) Via Carlo Emilio Aschieri n. 37.

3 _ Dati catastali attuali

Capannone artigianale in Pavia (PV)
Catasto Fabbricati
Sezione B Foglio 28 particella 121 categoria D/7

4 _ Descrizione sommaria dei beni

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in Pavia (PV) Via Carlo Emilio Aschieri n. 37 e si distingue in un capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.), completo di area cortilizia pavimentata e area a verde, recintate e dotate di accesso carraio e pedonale prospiciente la Via Aschieri.

5 _ Stato di possesso

Il bene esecutato risulta in capo al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria e al Comune di Pavia per la quota di 1/1 di proprietà dell'area e **giuridicamente libero alla vendita** in quanto, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato.

6 _ Provenienza dei beni

L'appezzamento di terreno edificabile sul quale sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento è pervenuto alla ditta artigiana individuale [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria in forza di atto di convenzione ex art. 27 L. 22/10/1971 n. 865 per la cessione in diritto di superficie di aree comprese nel piano di insediamenti produttivi destinate ad aziende artigiane a rogito [REDACTED] nn. 24235/6848 di rep. L'intero contenuto del suddetto atto è stato successivamente confermato e riconosciuto legittimo con atto di ratifica di convenzione ex art. 27 L. 22/10/1971 n. 865 per la cessione in diritto di superficie di aree comprese nel piano di insediamenti produttivi destinate ad aziende artigiane a rogito [REDACTED] nn. 24921/7059 di rep. n. 7059.

7 _ Precedenti proprietari nel ventennio

Come si evince al precedente "Punto 6 - Provenienza dei beni" l'unità immobiliare in esecuzione è stata edificata su un appezzamento di terreno, da oltre il ventennio, di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 della [REDACTED]



8_ Vincoli giuridici

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.2 Atto d'obbligo:

Con atto d'obbligo in attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi per le aziende artigiane (P.I.P.) nel comune di Pavia autenticato alla firme [REDACTED] rep. n. 24321, registrato a Stradella il 27/05/1986 al n. 243 vol. 1°, trascritto a Pavia in data 30/05/1986 ai nn. 5363 – 3827, la [REDACTED] ha costituito in favore del [REDACTED], sull'area assegnatagli in diritto di superficie, alcuni vincoli riguardanti l'attività produttiva da porre in essere, il numero massimo di addetti all'insediamento, le immissioni in atmosfera, lo smaltimento rifiuti ed altre azioni in grado di provocare inquinamento o danni all'ambiente. Il suddetto atto " *omissis ... vincola con ogni effetto di legge senza limite di tempo la Ditta sottoscritta nonché qualunque suo avente causa e chiunque, in qualunque modo, acquisterà diritti personali ... o reali, sull'area come sopra individuata*". Come poi descritto, nel successivo punto 9) del suddetto atto, la modifica o revoca dei detti accordi saranno attuabili solo ed esclusivamente con il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale di Pavia.

8.1.5 Diritto di superficie:

Il fabbricato in esecuzione è stato realizzato su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Pavia concesso in diritto di superficie oneroso (corrispettivo versato a titolo di acconto dalla [REDACTED] ammontante a £. 45.166.982). Nell'atto a rogito notaio [REDACTED] nn. 24235/6848 di rep. avente ad oggetto la convenzione, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22/10/1971 tra il Comune di Pavia e la [REDACTED], per la cessione in diritto di superficie di porzione di terreno in Pavia località Bivio Vela, vengono riportate le norme che regolano il diritto costituito. In particolare viene stabilito quanto segue: " *Omissis ... Art. 8 – L'acquirente, in caso di vendita o locazione dell'immobile si obbliga per sé e suoi aventi causa, a praticare un prezzo o canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati ed a richiedere, al fine di garantire l'osservanza di tali criteri, apposita autorizzazione al Comune, che si riserva il diritto di prelazione, da esercitare entro 60 (sessanta) giorni dalla notificazione della suddetta richiesta di autorizzazione ... omissis ... Contestualmente alla richiesta di autorizzazione a vendere o a locare l'acquirente dovrà richiedere al Comune l'accertamento del valore attuale dell'immobile ... omissis ... Il prezzo di vendita dell'immobile non potrà superare il valore attuale dell'immobile stesso determinato come sopra*". Con pec inviata in data 24 ottobre 2025 all'Amministrazione Comunale di Pavia Servizio SUAP Commercio e Turismo il sottoscritto C.T.U. poneva, in merito al diritto di superficie costituito, le seguenti domande: " *omissis ...*

- quale sia l'arco temporale di validità della convenzione a rogito [REDACTED]
- se il bene in esecuzione (da intendersi come immobile in vendita), ai sensi dell'art. 8 dell'atto di convenzione [REDACTED], debba essere oggetto di richiesta di autorizzazione alla cessione all'Amministrazione



Comunale di Pavia, se la stessa si riserverà il diritto di prelazione sui detti beni e se il sottoscritto, quale Ausiliario tecnico del Giudice, debba richiedere all'Amministrazione Comunale di Pavia l'accertamento del valore attuale dell'immobile "... determinato sul valore iniziale [che doveva essere accertato contestualmente al rilascio della licenza di servibilità] aumentato delle ulteriori spese incrementative eventualmente sostenute ... omissis"

- e infine, se tale prezzo, debba essere considerato integrativo o sostitutivo della valutazione esecutiva".

L'Amministrazione Comunale di Pavia, per il tramite [REDACTED], rispondeva con pec datata 17 febbraio 2026 quanto segue:

"Omissis ... Con riferimento ai quesiti di cui alla richiesta da Lei presentata:

a) la convenzione non ha un limite temporale di validità pertanto, in linea generale, il subentrante assume gli obblighi ivi contenuti;

b) non deve essere richiesta al Comune di Pavia l'autorizzazione alla cessione perché ciò costituirebbe una condizione di procedibilità della procedura esecutiva non prevista dall'ordinamento;

c) il Comune di Pavia non intende fare valere il diritto di prelazione;

d) rispetto al prezzo dell'immobile ai fini della determinazione del valore da portare in esecuzione occorre il rispetto del criterio convenzionale in ragione di quanto detto al successivo paragrafo "Ragioni prezzo convenzionato" ... omissis ...". Il tecnico del Servizio Semplificazione oneri amministrativi per le imprese ha infine messo in evidenza che l'acquirente potrà accedere alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà con l'eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sull'area.

8.2 Vincoli da cancellarsi a spese e cura della procedura

8.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] _ Anno 1996 – Erogazione a saldo_Anno 2001

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] _ Anno 2000

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] _ Anno 2003

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] _ Anno 2005

Ipoteca legale a favore di [REDACTED] _ Anno 2007

Ipoteca legale a favore di [REDACTED] _ Anno 2010 - Cancellazione totale_Anno 2023

Ipoteca legale a favore di [REDACTED] _ Anno 2015

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di [REDACTED] Anno 2016

Ipoteca in rinnovazione a favore di [REDACTED] _ Anno 2022

Ipoteca in rinnovazione a favore di [REDACTED] _ Anno 2025

8.2.1 Trascrizioni

Atto di pignoramento immobili a favore [REDACTED] Anno 2025

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è **conforme** agli elaborati progettuali autorizzati e depositati presso il Comune di Pavia

8.3.2 Accertamento conformità catastale



La planimetria catastale **corrisponde** agli elaborati grafici progettuali autorizzati e depositati e rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

9) Altre informazioni per l'acquirente

La struttura oggetto di pignoramento è composta da un capannone ad uso deposito/magazzino, distribuito su un unico livello, completo di area esterna recintata e si presenta in uno stato manutentivo tra il sufficiente, all'esterno, e il discreto/buono negli interni. Nel complesso il bene non necessita di opere manutentive straordinarie ma di interventi di ordinario mantenimento quali la pulizia generale degli ambienti, la disinfezione dei servizi igienici e la messa in pristino delle piastrellature parzialmente staccate, la ritinteggiatura della facciata principale e riverniciatura dei serramenti in ferro, oltre alla revisione degli impianti.

10) Descrizione degli immobili

11) Superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Capannone	471,45
Cortile – area a verde	48,72

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni

13) Valutazione dei beni – Formazione lotti

UNICO LOTTO – Quota intera di proprietà superficiaria di capannone artigianale in Pavia

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 142.000,00 – 36.600,00 = **Euro 105.400,00**

14) Allegati



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 26/03/2025, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Erminio Rizzi, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 27/03/2025. Successivamente il CTU:

- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- alle ore 10,00 del giorno 18_06_2025, iniziava le operazioni peritali eseguendo l'accesso ai beni immobili oggetto di vertenza posti in Pavia (PV) Via Aschieri n. 37, alla presenza dell'esecutato [REDACTED]. In tale circostanza, dopo avere riassunto e sintetizzato all'esecutato l'oggetto delle operazioni peritali, procedeva all'espletamento dell'incarico ricevuto eseguendo i rilievi fotografici e le necessarie misurazioni. Nella stessa sede provvedeva, sulla scorta della documentazione tecnica fornita dal [REDACTED], a prendere atto delle pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Pavia per la realizzazione dell'immobile esecutato. Le operazioni chiudevano alle ore 12,00.



BENI IN PAVIA (PV) _ Via Carlo Emilio Aschieri n. 37

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

“ Ad istanza di [REDACTED] [...] mandataria con rappresentanza [...] della “ [REDACTED] [REDACTED] [...] io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche del Tribunale di Pavia [...] **ho pignorato** l'immobile a carico del sig. [REDACTED] di cui è proprietario e precisamente: IN DIRITTO DI SUPERFICIE in Comune di Pavia in Via Aschieri 37 APPEZZAMENTO di terreno di mq. 1024 con sovrastante capannone artigianale – Censito al NCEU Sez. B Foglio 28 mappale 121 ZC 2 Categoria D/7 RC €. 2.083,80 PT. Fra le coerenze: A est Via Aschieri a sud mappale 120 a ovest mappale 148 a nor dmappale 122. Salvo errori e come in fatto”.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in un capannone artigianale con antistante area a corte e verde, ad un piano fuori terra, posto nel Comune di Pavia (PV) Via Carlo Emilio Aschieri n. 37.

3 – DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Pavia

Sez. Urb. B Foglio 28 particella 121 categoria D/7 z.c. 2 rendita euro 2.083,80 Via Carlo Emilio Aschieri n. 37 piano T.

Intestati

[REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze in corpo

A settentrione unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 122 del fg. 28 di Catasto Terreni

A levante unità immobiliare di cui alla particella 120 del fg. 28 di Catasto Terreni (aree a parcheggio pubblico e la via Aschieri)



A mezzogiorno unità immobiliare di cui alla particella 120 del fg. 28 di Catasto Terreni

A ponente unità immobiliare di cui alla particella 147 del fg. 28 di Catasto Terreni

4 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in Pavia (PV) Via Carlo Emilio Aschieri n. 37 e si distingue in un capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.), completo di area cortilizia pavimentata e area a verde, recintate e dotate di accesso carraio e pedonale prospiciente la Via Aschieri.

L'immobile era all'origine impiegato per l'installazione e manutenzione di distributori automatici bevande ma, a seguito della dismissione dell'attività, è attualmente adibito a magazzino per il deposito di merci varie. E' composto da un vano principale, un locale deposito materiali, un magazzino, un ingresso pedonale che disimpegna un ufficio con l'annesso bagno ed un locale ex spogliatoio con annesso antibagno, w.c. e doccia.

Altezza dei locali: da piano pavimento ad intradosso solaio:

Vano principale e loc. deposito materiali ml. 5,40 sottotrave

Magazzino, ufficio, ex spogliatoio e accessori ml. 2,72

5 – STATO DI POSSESSO

Il bene esecutato risulta in capo al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria e al Comune di Pavia per la quota di 1/1 di proprietà dell'area e **giuridicamente libero alla vendita** in quanto, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato.

6 – PROVENIENZA DEI BENI

L'appezzamento di terreno edificabile sul quale sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento è pervenuto alla ditta artigiana individuale [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria in forza di atto di convenzione ex art. 27 L. 22/10/1971 n. 865 per la cessione in diritto di superficie di aree comprese nel piano di insediamenti produttivi destinate ad aziende artigiane a rogito notaio [REDACTED] n. 24235 di rep. n. 6848 di racc. - Registrato a Stradella in data 27/05/1986 al n. 851 vol. 71 serie 1 _ Trascritto a Pavia in data 17/05/1986 reg. gen. 4967 reg. part. 3580.



Immobile concesso in diritto di superficie: Catasto Terreni Foglio 28 mappale 17 sub. c (ora 121)

Concedente e detentore della proprietà dell'area: Comune di Pavia

L'intero contenuto del suddetto atto è stato successivamente confermato e riconosciuto legittimo con atto di ratifica di convenzione ex art. 27 L. 22/10/1971 n. 865 per la cessione in diritto di superficie di aree comprese nel piano di insediamenti produttivi destinate ad aziende artigiane a rogito [REDACTED] n. 24921 di rep. n. 7059 di racc. _ Trascritto a Pavia in data 06/11/1986 reg. gen. 9733 reg. part. 6770.

7 – PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Come si evince al precedente “Punto 6 - Provenienza dei beni” l'unità immobiliare in esecuzione è stata edificata su un appezzamento di terreno, da oltre il ventennio, di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 della ditta artigiana individuale [REDACTED].

8 – VINCOLI GIURIDICI

A) Capannone artigianale in San Cipriano Po

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**

8.1.2 Atto d'obbligo:

Con atto d'obbligo in attuazione del Piano degli Insediamenti Produttive per le aziende artigiane (P.I.P.) nel comune di Pavia autenticato alla firme [REDACTED] rep. n. 24321, registrato a Stradella il 27/05/1986 al n. 243 vol. 1°, trascritto a Pavia in data 30/05/1986 ai nn. 5363 – 3827, la [REDACTED] ha costituito in favore del Comune di Pavia, sull'area assegnatagli in diritto di superficie, alcuni vincoli riguardanti l'attività produttiva da porre in essere, il numero massimo di addetti all'insediamento, le immissioni in atmosfera, lo smaltimento rifiuti ed altre azioni in grado di provocare inquinamento o danni all'ambiente. Il suddetto atto “*omissis ... vincola con ogni effetto di legge senza limite di tempo la Ditta sottoscritta nonché qualunque suo avente causa e chiunque, in qualunque modo, acquisterà diritti personali ... o reali, sull'area come sopra individuata*”.



Come poi descritto, nel successivo punto 9) del suddetto atto, **la modifica o revoca dei detti accordi saranno attuabili solo ed esclusivamente con il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale di Pavia.**

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

della casa al Coniuge:

nessuna

8.1.4 Servitù:

nessuna

8.1.5 Diritto di superficie:

Il fabbricato in esecuzione è stato realizzato su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Pavia concesso in diritto di superficie oneroso (corrispettivo versato a titolo di acconto dalla [REDACTED] ammontante a £. 45.166.982).

Nell'atto a rogito [REDACTED] nn. 24235/6848 di rep. avente ad oggetto la convenzione, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22/10/1971 tra il Comune di Pavia e [REDACTED], per la cessione in diritto di superficie di porzione di terreno in Pavia località Bivio Vela, vengono riportate le norme che regolano il diritto costituito. In particolare viene stabilito quanto segue:

“ Omissis ... Art. 8 – L'acquirente, in caso di vendita o locazione dell'immobile si obbliga per sé e suoi aventi causa, a praticare un prezzo o canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati ed a richiedere, al fine di garantire l'osservanza di tali criteri, apposita autorizzazione al Comune, che si riserva il diritto di prelazione, da esercitarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla notificazione della suddetta richiesta di autorizzazione ... omissis ... Contestualmente alla richiesta di autorizzazione a vendere o a locare l'acquirente dovrà richiedere al Comune l'accertamento del valore attuale dell'immobile ... omissis ... Il prezzo di vendita dell'immobile non potrà superare il valore attuale dell'immobile stesso determinato come sopra “.

Con pec inviata in data 24 ottobre 2025 all'Amministrazione Comunale di Pavia Servizio SUAP Commercio e Turismo il sottoscritto C.T.U. poneva, in merito al diritto di superficie costituito, le seguenti domande: “ omissis ...

- quale sia l'arco temporale di validità della convenzione a rogito Dott. Lupo
- se il bene in esecuzione (da intendersi come immobile in vendita), ai sensi dell'art. 8 dell'atto di convenzione dott. Lupo del 13/05/1986, debba essere



oggetto di richiesta di autorizzazione alla cessione all'Amministrazione Comunale di Pavia, se la stessa si riserverà il diritto di prelazione sui detti beni e se il sottoscritto, quale Ausiliario tecnico del Giudice, debba richiedere all'Amministrazione Comunale di Pavia l'accertamento del valore attuale dell'immobile "... determinato sul valore iniziale [che doveva essere accertato contestualmente al rilascio della licenza di servibilità] aumentato delle ulteriori spese incrementative eventualmente sostenute ... omissis"

- e infine, se tale prezzo, debba essere considerato integrativo o sostitutivo della valutazione esecutiva".

L'Amministrazione Comunale di Pavia, per il tramite del Dirigente di Area 10 Ing. Luca Galandra, rispondeva con pec datata 17 febbraio 2026 quanto segue:

"Omissis ... Con riferimento ai quesiti di cui alla richiesta da Lei presentata:

a) la convenzione non ha un limite temporale di validità pertanto, in linea generale, **il subentrante assume gli obblighi ivi contenuti;**

b) **non deve essere richiesta al Comune di Pavia l'autorizzazione alla cessione** perché ciò costituirebbe una condizione di procedibilità della procedura esecutiva non prevista dall'ordinamento;

c) **il Comune di Pavia non intende fare valere il diritto di prelazione;**

d) rispetto al prezzo dell'immobile ai fini della determinazione del valore da portare in esecuzione **occorre il rispetto del criterio convenzionale in ragione di quanto detto al successivo paragrafo "Ragioni prezzo convenzionato" ... omissis ...**".

Il tecnico del Servizio Semplificazione oneri amministrativi per le imprese ha infine messo in evidenza che l'acquirente potrà accedere alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà con l'eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sull'area.

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti [REDACTED],
esecutato.

8.2.1 Iscrizioni

8.2.1A Nota del 29/07/1996 Reg. Part. 1732 Reg. Gen. 11358

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED] con sede in Broni



Repertorio 41526 del 24/07/1996

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Foglio 28 Particella 121

Catasto Terreni Foglio 28 Particella 17 sub. C

Via Aschieri n. 37

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Annotazione del 17/01/2001 Reg. Part. 16 Reg. Gen. 675

Tipo di atto: 0808 – Erogazione a saldo

8.2.1B *Nota del 27/10/2000 Reg. Part. 3628 Reg. Gen. 13567*

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED] con sede in Broni

Repertorio 45515 del 19/10/2000

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Foglio 28 Particella 121 Via Aschieri n. 37 PT

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

8.2.1C *Nota del 17/01/2003 Reg. Part. 162 Reg. Gen. 1088*

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED] con sede in Broni



Repertorio 47849 del 23/12/2002

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 28 Particella 121 mq. 1024 Via

Aschieri n. 37 PT

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

8.2.1D *Nota del 19/10/2005 Reg. Part. 6243 Reg. Gen. 24972*

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED] con sede in Broni

Repertorio 50236 del 29/09/2005

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 28 Particella 121 Categoria D7 Via

Aschieri n. 37 PT

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

8.2.1E *Nota del 27/06/2007 Reg. Part. 3944 Reg. Gen. 15502*

Ipoteca legale _ A norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602

[REDACTED] sede di Milano

Repertorio 13589/79 del 18/06/2007

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1



Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Foglio 28 Particella 121 Categoria D7 Via Aschieri n. 37

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

8.2.1F *Nota del 23/03/2010 Reg. Part. 1219 Reg. Gen. 5369*

Ipoteca legale _ A norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602

[REDACTED]

Repertorio 5492/79 del 11/103/2010

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Foglio 28 Particella 121 Categoria D7 Via Aschieri n. 37

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Annotazione del 22/03/2023 Reg. Part. 659 Reg. Gen. 5000

Tipo di atto: 0803 – Cancellazione totale

8.2.1G *Nota del 07/05/2015 Reg. Part. 959 Reg. Gen. 5729*

Ipoteca legale _ Ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973)

[REDACTED]

Repertorio 1154/7915 del 06/05/2015

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 28 Particella 121 Categoria D7



A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

8.2.1H *Nota del 25/03/2016 Reg. Part. 784 Reg. Gen. 4488*

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione _ Avviso di addebito esecutivo

[REDACTED] sede di Milano

Repertorio 1484/7916 del 24/03/2016

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 28 Particella 121 Categoria D7

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

8.2.1I *Nota del 15/12/2022 Reg. Part. 4863 Reg. Gen. 24803*

Ipoteca in rinnovazione _ Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED] con sede in Broni

Repertorio 47849 del 23/12/2002

Formalità di riferimento Reg. Part. 162 del 17/01/2003 (8.2.1C)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 28 Particella 121 Categoria D7 mq.

1024 Via Aschieri n. 37 PT

A favore

[REDACTED]



Contro

[REDACTED]
[REDACTED]

8.2.1L *Nota del 08/08/2025 Reg. Part. 3742 Reg. Gen. 17182*

Ipoteca in rinnovazione _ Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di
mutuo fondiario

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED] con sede in Broni

Repertorio 50236 del 24/09/2005

Formalità di riferimento Reg. Part. 6243 del 19/10/2005 (8.2.1D)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 28 Particella 121 Categoria D7 mq.

1024 Via Aschieri n. 37 PT

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]

8.2.2 Trascrizioni Contro

8.2.2A *Nota del 25/02/2025 Reg. Part. 2231 Reg. Gen. 3376*

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Tribunale di Pavia

Repertorio n. 1058 del 12/02/2025

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Pavia (PV)

Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 28 Particella 121 Categoria D7 Via

Aschieri n. 37 PT

A favore

[REDACTED]



Contro

[REDACTED]
[REDACTED]

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Dalla disamina della documentazione tecnica fornita dall'esecutato signor [REDACTED] (durante lo svolgimento delle operazioni peritali in loco) risultano autorizzate dal Comune di Pavia le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione onerosa ad edificare per l'esecuzione di lavori di costruzione di capannone artigianale, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pavia in data 28/09/1986 N. 9543 PG 1985 – N. 34 UT 1986 – N. 80 CE 1986 e intestata alla ditta [REDACTED]; Denuncia di Inizio Lavori in data 01/07/1986
- Concessione onerosa ad edificare per l'esecuzione della variante alla concessione n. 9543/85 – 34/86, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pavia in data 25/08/1987 N. 9692 PG 1987 – N. 370 UT 1987 – N. 83 CE 1987 e intestata al [REDACTED]; Denuncia di Ultimazione dei Lavori in data 17/01/1989
- Autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori di pavimentazione cortile in blocchetti RECORD colore grigio, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pavia in data 23/09/1987 N. 17011 PG 1987 – N. 645 UT 1987 – N. 468 CE 1987 e intestata al s [REDACTED]
[REDACTED]
- Decreto di agibilità del 16/01/1990 N. 5/90 – Prot. N. 3287/89 – UT N. 370/87, rilasciato dal Sindaco del Comune di Pavia, attestante l'avvenuta agibilità dell'immobile a far data 18/10/1989.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è **conforme** agli elaborati progettuali autorizzati e depositati presso il Comune di Pavia

8.3.2 Accertamento conformità catastale.



La planimetria catastale **corrisponde** agli elaborati grafici progettuali autorizzati e depositati e rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La struttura oggetto di pignoramento è composta da un capannone ad uso deposito/magazzino, distribuito su un unico livello, completo di area esterna recintata e si presenta in uno stato manutentivo tra il sufficiente, all'esterno, e il discreto/buono negli interni.

Nel complesso il bene non necessita di opere manutentive straordinarie ma di interventi di ordinario mantenimento quali la pulizia generale degli ambienti, la disinfezione dei servizi igienici e la messa in pristino delle piastrellature parzialmente staccate, la ritinteggiatura della facciata principale e riverniciatura dei serramenti in ferro, oltre alla revisione degli impianti.

L'immobile è situato lungo la Via Carlo Emilio Aschieri, arteria comunale a basso traffico veicolare e ampia possibilità di parcheggio, posta nel quartiere artigianale di Pavia est, zona urbana edificata prevalentemente con immobili a vocazione artigianale/industriale (capannoni per piccole, medie e grandi imprese); il centro città, con la possibilità di accedere a tutti i servizi primari (quali farmacie, banche, scuole, negozi, ecc...), dista poco meno di 5 km..

PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

10 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in Pavia (PV) Via Carlo Emilio Aschieri n. 37 e si distingue in un capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.), completo di area cortilizia pavimentata e area a verde, recintate e dotate di accesso carraio e pedonale prospiciente la Via Aschieri.

L'immobile era all'origine impiegato per l'installazione e manutenzione di distributori automatici bevande ma, a seguito della dismissione dell'attività, è attualmente adibito a magazzino per il



deposito di merci varie. E' composto da un vano principale, un locale deposito materiali, un magazzino, un ingresso pedonale che disimpegna un ufficio con l'annesso bagno ed un locale ex spogliatoio con annesso antibagno, w.c. e doccia.

Altezza dei locali: da piano pavimento ad intradosso solaio:

Vano principale e loc. deposito materiali ml. 5,40 sottotrave

Magazzino, ufficio, ex spogliatoio e accessori ml. 2,72

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni: Non visibili, in cemento armato vibrocompresso, presumibilmente plinti.

Strutture portanti

verticali: Pilastri prefabbricati in C.A.V..

Tetto: Copertura a shed, a due falde inclinate avente struttura portante in travi prefabbricate a doppia pendenza e sovrastanti tegoli TT, in C.A.P., gronde in elementi prefabbricati, manto impermeabilizzante, lattoneria in rame.

Facciate esterne: Tamponamento esterno in pannelli in C.A.P. tinteggiati e sovrastanti vetrate in u-glass.

Area esterna: Cortile antistante l'edificio artigianale recintato su tre lati con muretto in cemento armato e inferriata venriciata, pavimentato in masselli autobloccanti grigi (ditta Record) e in parte ad aiuole a verde incolto

Cancello: carraio d'ingresso alla proprietà del tipo scorrevole automatizzato, in ferro verniciato.

FINITURE INTERNE IMMOBILE

Pavimenti: Locali magazzini pavimentati in battuto di cemento elicotterato con giunti di dilatazione. Il locale deposito è pavimentato con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 23 x 12 mentre i locali antibagno e bagno sono pavimentati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 10 x 20. Il piano soppalco ha pavimento in cemento grezzo e il confinante deposito in piastrelle di ceramica di vario tipo e dimensione.

Intonaci: Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Rivestimenti: L'antibagno presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di ml. 1,50 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 15 x 15, così come il servizio



igienico, dove però l'altezza arriva a ml. 2,10.

Infissi interni: Porta di accesso al deposito di piano terra del tipo cieca in lamiera tamburata; porta posta tra l'antibagno e bagno del tipo cieca tamburata in legno verniciato.

Infissi esterni: Portoni carrai di primo ingresso in lamiera di ferro fodrinata, del tipo scorrevoli, con portina pedonale e vetrata superiore.

Finestrella servizio igienico con apertura a vasistas in ferro verniciato, vetro retinato e inferriata fissa esterna.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto esterno del tipo industriale con canaline, interruttori, punti luce al neon e quadri elettrici in PVC. Interruttore automatico magnetotermico differenziale posizionato nel locale deposito di piano terra.

Conformità non verificata.

Impianto funzionante, stato di manutenzione discreto.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale. Nel servizio igienico è posto in essere uno scaldacqua elettrico (ditta Braun).

Conformità non verificata.

Impianto funzionante.

Apparecchi idrosanitari: Sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura bianca completi di reti di distribuzione, rubinetterie in acciaio e scarichi: lavabo a doppia vasca, turca e piatto doccia.

Impianto di riscaldamento: Inesistente

L'immobile è dotato di impianto citofonico e di alcune telecamere di sicurezza a circuito chiuso.

11 – SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

● **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale è calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con



altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm , mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini etc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939 mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è così misurata:

i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.



● **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
Vano principale	PT	311,56	319,22	100%	319,22	est-sud	buone
Deposito	PT	39,70	41,36	100%	41,36	sud	buone
Ingresso	PT	4,47	5,54	100%	5,54	est	buone
Ufficio	PT	20,23	22,88	100%	22,88	est	buone
Bagno	PT	2,52	3,40	100%	3,40	est	discrete
Locale ex spogliatoio	PT	52,97	57,04	100%	57,04	est	buone
W.c.	PT	1,65	2,50	100%	2,50	est	discrete
Antibagno	PT	1,68	2,28	100%	2,28	cieco	buone
Doccia	PT	1,54	2,40	100%	2,40	cieco	buone
Magazzino	PT	13,05	14,83	100%	14,83	cieco	buone
Cortile – Area a verde	PT	/	472,00	10%	47,20	/	discrete
			76,00	2%	1,52		

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Capannone	PT	449,37	471,45	471,45
Cortile – Area a verde	PT	/	548,00	48,72
			Totale	520,17

12 – VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in un unico lotto.

Criterio di stima

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di “Capannoni industriali” presenti nella zona ed aventi uno stato conservativo “normale”, sono compresi tra un minimo di 470



euro/mq. e un massimo di 600 euro/mq.; i valori immobiliari esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia, per i capannoni, si attestano tra un minimo di 250,00 euro/mq. e un massimo di 700,00 euro/mq.. Infine, i rari annunci di vendita immobiliari pubblicati sui siti specializzati propongono, per capannoni medio/nuovi e muniti di uffici interni, prezzi nell'ordine di 350,00 euro/mq..

Vista l'età dell'immobile esecutato, la qualità degli ambienti, il suo stato manutentivo e la posizione, comparate e valutate le varie fonti di informazione si ritiene che il valore minimo OMI pari a 470,00 euro/mq., sia il più significativo per la determinazione del prezzo del bene esecutato.

La stima della proprietà superficiaria viene attuata decurtando dal valore del bene immobile oggetto di pignoramento (capannone artigianale con antistante area a corte e verde) il valore di mercato della sola area (suolo a nudo). Dalle informazioni assunte presso i siti internet della Agenzie Immobiliari e/o degli operatori del settore edilizio ed immobiliare, i più probabili valori di mercato per sedimi di terreno edificabili a destinazione artigianale/industriale si aggirano, a seconda della loro dislocazione, mediamente intorno a 100,00 euro/mq., prezzo che viene preso in considerazione per la valutazione dell'area in questione.

13 – VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTI

UNICO LOTTO

Intera quota di proprietà superficiaria di capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.), completo di area cortilizia pavimentata e area a verde, recintate e dotate di accesso carraio e pedonale sito in Pavia Via Carlo Emilio Aschieri n. 37

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero edificio (arrotondato)	Valore intero suolo (arrotondato)	Valore di diritto	Quota proprietà superfic.
Capannone Sez. B Fg. 28 part. 121	mq. 520,17	euro 244.000,00			1/1
Intero lotto di proprietà comunale (sup. catastale)	mq. 1.024,00		euro 102.000,00		
	Totale	euro 244.000,00	euro 102.000,00	euro 142.000,00	



Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Euro 36.600,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	nessuna
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico_sanitario	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 142.000,00 – 36.600,00 = **Euro 105.400,00**

dicoinseuro **Centocinquemilaquattrocento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 20 marzo 2026

L'Ausiliario del Giudice
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visura per soggetto _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Visura storica per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Estratto di mappa di Catasto Terreni _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Copia planimetria catastale

Copia atto di acquisto a rogito [REDACTED] nn. 24235/6848 di rep.



Nota di trascrizione atto di ratifica di convenzione a rogito [REDACTED] nn. 24921/7059 di rep.

Nota di trascrizione atto d'obbligo a rogito [REDACTED] n. 24321 di rep.

Ispezioni ipotecarie _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia _ Servizio Pubblicità Immobiliare di Pavia

Copia pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Pavia

Copia lettera di chiarimenti all'Amministrazione Comunale di Pavia e comunicazione in risposta rilasciata dal Servizio Semplificazione oneri amministrativi per le imprese

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

