

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

MAIOR SPV SRL

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

n. Gen. Rep. **307 / 2025**

Giudice: Dott. Francesco ROCCA
Custode: IVG Pavia

RAPPORTO DI STIMA

**DI UN NEGOZIO, RIPOSTIGLIO E RETRO
CON ANNESSO SEDIME ESCLUSIVO
IN CERTOSA DI PAVIA (PV) VIA PARTIGIANI 78**

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Pavia e Albo Nazionale CTU

C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia –Via Scopoli 12 -

Telefono 0382 – 311055 e-mail: geom.barili@gmail.com

Lotto UNICO
Negoziò, ripostiglio e retro con annesso sedime esclusivo
sito in Certosa di Pavia (PV) Via Partigiani 178

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA



PROSPETTO PRINCIPALE

Negoziò, ripostiglio e retro a piano terra con annesso piccolo sedime esclusivo
in Certosa di Pavia (PV) Via Partigiani 78

intestata a

XXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1 / 1

Trattasi di

Un negoziò (mapp 1765 sub 4) a piano terra, con accesso principale dal civico 78 di Via Partigiani, costituito da un locale principale, un ripostiglio e un retro, oltre a un servizio igienico esterno posto nel sedime esclusivo (mapp. 979).

Alla unità immobiliare si accede anche dall'androne, comune ad altre u.i., del fabbricato al civ. 82 di Via Partigiani.

Il negoziò con accessori e sedime presenta una superficie commerciale lorda di **mq 42,37**.

Il negoziò fa parte di un fabbricato, dove a piano primo è presente un appartamento, di altra proprietà, con accesso indipendente.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

Intestato a

XXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1 / 1

NEGOZIO						
COMUNE DI CERTOSA DI PAVIA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
A/1	1765 sub 4	Via Partigiani 78– Piano T	C/1	2	mq 28	€ 322,48

Coerenze in corpo del mapp 1765

A Nord strada Umberto I, a Ovest e a Sud mapp 1852, a Est terreno mapp 979 di altra proprietà.

NB Nella visura catastale il numero civico riportato è 80.

Finiture

Il negozio a piano terra presenta:

pavimenti in ceramica e in graniglia,

il ripostiglio presenta una porta e una finestra in legno,

il locale principale adibito a negozio presenta un porta vetrina in alluminio bronzo,

il locale posto sul retro presenta una porta metallica in acciaio con piccolo oblò vetrato verso il sedime esclusivo, una finestra in legno con inferriata in ferro zincato verso la parte retrostante il negozio e un condizionatore.

Non è stato possibile prendere visione, durante il sopralluogo, del servizio igienico ubicato nel sedime, in quanto ricoperto di vegetazione

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 23/10/2025, il negozio risultava giuridicamente libero.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SOCIETÀ PER AZIONI con sede a Cuneo (CN) - Pubblico Ufficiale Notaio Susi Cavigioli di Casorate Primo (PV) repertorio 4283/1205 del 23/02/2006; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 14/03/2006 ai nn. 6810/1302 – concessione a garanzia di mutuo importo capitale € 31.000,00 – Totale € 62.000,00 – Tasso interesse annuo 4,5% - durata 7 anni contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Pavia rep. 4432 del 17/12/2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 11/02/2013 ai nn. 1923/ 1261- XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.; Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Pavia rep. 5937 del 17/07/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 08/08/2025 ai nn. 17183/11748 - XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1 / 1

La signora XXXXXXXXXXXX deceduta il 28.08.2015, ha lasciato chiamati all'eredità i figli XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. I figli della signora XXXXXXXXXXXX rinunciavano all'eredità della madre il 12/11/2015.

Il curatore dell'eredità è attualmente l'avv. Maria Verduci con studio in Pavia, Via Luigi Malaspina, n°2.

XXXXXXXXXXXXXX, appartamento, era stata acquistata dall'esecutata, per la quota di 1/1, nel notaio Vittorio Rossi del 30/01/1995 rep. 19495 trascritto a n°9, proprietaria dal 30/01/1995 fino al 20/08/2015, data del decesso.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Certosa di Pavia (abitanti circa 5.600).

Il comune è situato nella pianura pavese, a nord della città di Pavia, lungo la Strada Statale 35, che collega Pavia a Milano. È noto per la presenza della storica Certosa di Pavia, importante complesso monumentale e meta turistica. (*Wikipedia*)

Il contesto edificato presenta fabbricati a destinazione mista, sia residenziali che commerciali.

La zona presenta traffico rilevante; la strada di accesso offre discrete possibilità di parcheggio.

La zona risulta servita da mezzi pubblici (stazione ferroviaria e autobus) e dai principali servizi di primaria necessità.

L'unità immobiliare è compresa in un fabbricato, dove a piano primo è presente un appartamento con accesso indipendente di altra proprietà.

La u.i. si presenta in PESSIMO stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: Comune di Certosa di Pavia.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nel centro del Comune di Certosa di Pavia.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Certosa di Pavia si trova a circa km 8 da Pavia e a circa km 30 da Milano.

Servizi offerti dalla zona: scuole, negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, bar, luoghi di culto, trattorie.

6) PRATICHE EDILIZIE

Durante il sopralluogo non sono state rilevate opere difformi, rispetto alla planimetrie catastali.

XXXXXXXXXXXXXX presso i registri comunali di Certosa di Pavia, risulta una pratica edilizia a nome XXXXXXXXXXXX oggetto di registro "Sopralzo casa di abitazione", al prot. 1975 del 19/07/1967, con riportato tecnico incaricato Geom. Cavagnini Luigi, senza indicazione precisa della localizzazione.

L'Ufficio Tecnico comunica che, a causa di passato evento accidentale, le pratiche edilizie relative all'anno 1967 risultano distrutte e, pertanto, irreperibili.

Per questo motivo, la pratica individuata nei loro registri non è disponibile per la consultazione.

7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
LOTTO UNICO					
NEGOZIO CON SEDIME					
1) Locale commerciale	42,37	1	42,37	Nord/Est/Ovest/Sud	Pessimo
1) Sedime di pertinenza	15,70	0,07	1,10		
Superficie commerciale			43,47		

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Certosa di Pavia, per immobili ad uso commerciale analoghi a quello della presente stima pari a **€/mq 800,00 per il locale ad uso commerciale**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Pavia rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2025, Scenario Immobiliare Pavese 2024-2025.

VALUTAZIONE

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Negozi PT e sedime	mq 43,47	€ 34.776,00	€ 34.776,00

Totale

€ 34.776,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 5.216,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolute	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	

8) PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO UNICO – bene in Certosa di Pavia -

€ 29.559,60

Euro ventinovemila cinquecentocinquantanove / 60

Pavia, 15 Dicembre 2025

IL PERITO
Geom. M.Francesca Barili

Allegati in copia:

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Pavia
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

- Relazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetria catastale
- Visure ipotecarie
- Comunicazione Comune di Certosa di Pavia
- Estratto quotazioni immobiliari
- Copia rogito Notaio Vittorio Rossi del 30/01/1995
- Rinuncia eredità