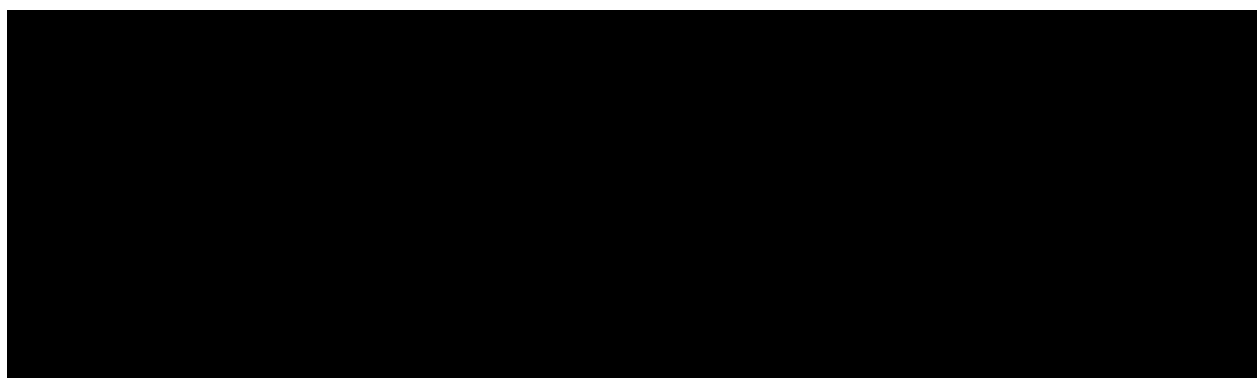

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. **210/2025** R.G.E.



.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Antonio Maria Codega*

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Beni in **PAVIA**
Corso Strada Nuova

LOTTO UNICO
n. 2 unità immobiliari a destinazione commerciale

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota intera.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: trattasi di società.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 20/12/2005 ai n.ri 32259/7878 seguono le seguenti Annotazioni:
 - * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3474 DEL 01/08/2008
 - * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19026/3475 DEL 01/08/2008
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 29/03/2012 ai n.ri 5074/763
 - Iscrizione (ipoteca in rinnovazione) in data 11/11/2025 ai n.ri 22496/4911
 - Trascrizione (pignoramento) del 23/05/2025 ai n.ri 9965/6878
- Stato di possesso del bene: **LIBERO** al momento dell'ultimo sopralluogo in data 20 maggio 2026.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 350.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 52.500,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: quota 50% consolidamento solaio ligneo	€ 12.00,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 1.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 284.500,00
- Criticità varie:
 - Parziale interdipendenza impiantistica tra le due unità immobiliari.
 - Presenza di criticità strutturali al solaio interpiano ligneo con necessità di opere di consolidamento.

Beni in PAVIA (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA DUE NEGOZI CON
SERVIZI AL PIANO TERRA E CANTINA AL PIANO INTERRATO (QUOTA**

**DI 1/1 prop.), in Pavia (PV), corso Strada Nuova n. 7/D
– 7/E (catastale civico 7 per i due negozi).**

La proprietà è costituita da due negozi attigui, con accesso da distinte vetrine in fregio a corso Strada Nuova, derivanti dal frazionamento di unica unità immobiliare ad uso commerciale. Si precisa preliminarmente che si è ritenuto conveniente per la procedura optare per un lotto unico, pur in presenza di due unità immobiliari ad uso commerciale distinte, poiché, come infra precisato, si sono riscontrate criticità nella distribuzione impiantistica.

Il negozio con due vetrine al civico 7/D, è ubicato al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra ed è distribuito con un locale principale ad uso negozio, retro negozio, disimpegno, due bagni e spogliatoio, scala di collegamento con il piano interrato distribuito con due locali ad uso cantina.

Superficie lorda, cantina esclusa, di circa mq. 93.

Il negozio con accesso da vetrina in fregio a Corso Strada Nuova n. 7/E, è ubicato al piano terra dell'attiguo fabbricato di tre piani fuori terra ed è distribuito con un locale principale ad uso negozio, antibagno e bagno.

Superficie lorda di circa mq. 39.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni dei fabbricati a cui appartengono.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Pavia** come segue:

- negozio Corso Strada Nuova 7/D
- **Sezione A Foglio 5 mapp. 385 sub. 46 graffato alla Sezione A Foglio 5 mapp. 386 sub. 78**, P.T.-S1, corso Strada Nuova n. 7, cat. C/1, cl. 8, consistenza mq. 82, Superficie Catastale Totale mq. 101, RC € 2.693,43;

- negozio Corso Strada Nuova 7/E
- **Sezione A Foglio 5 mapp. 386 sub. 79**, P.T., corso Strada Nuova n. 7, cat. C/1, cl. 8, consistenza mq. 31, Superficie Catastale Totale mq. 35, RC € 1.018,25;

Confini a corpo da nord in senso orario negozio Corso Strada Nuova 7/D:

- *negozio*: unità immobiliare altra proprietà mapp. 386; cortile comune e unità immobiliare altra proprietà mapp. 386; unità immobiliare altra proprietà mapp. 385; Corso Strada Nuova.
- *cantina*: terrapieno per due lati; cantine mappale 385 subalterni 34 – 31 – 30; muro contro terra verso Corso Strada Nuova.

Confini a corpo da nord in senso orario negozio Corso Strada Nuova 7/E:

- unità immobiliare altra proprietà mapp. 386 per tre lati; Corso Strada Nuova.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali **corrispondono** alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Intestazione catastale e reale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- con sede in,
C.F. – proprietà per 1/1.

Storia Catastale:

- La particella censita alla **Sezione A Foglio 5 mapp. 385 sub. 46 graffato alla Sezione A**

Foglio 5 mapp. 386 sub. 78 è stata oggetto di variazione del 28/04/2021 pratica n. PV0026537 in atti dal 29/04/2021 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14282.1/2021) con la quale era stata soppressa la particella alla **Sezione A Foglio 5 mappale 386 sub. 53 graffata alla Sezione A Foglio 5 mappale 385 sub. 25** . Precedentemente la particella è stata oggetto di variazione del 20/06/2008 pratica n. PV0167725 in atti dal 20/06/2008 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15736.1/2008) restando invariati gli identificativi. La stessa è stata oggetto di variazione del 04/10/1985 in atti dal 17/05/1994 (n. 1226/1987) con la quale è stata soppressa la particella al **Foglio 5 mappale 386 sub. 23 graffata al Foglio 5 mappale 385 sub. 10**.

- La particella censita alla **Sezione A Foglio 5 mappale 386 sub. 79** è stata oggetto di variazione del 28/04/2021 pratica n. PV0026537 in atti dal 29/04/2021 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14282.1/2021) con la quale era stata soppressa la particella alla **Sezione A Foglio 5 mappale 386 sub. 53 graffata alla Sezione A Foglio 5 mappale 385 sub. 25** . Precedentemente la particella è stata oggetto di variazione del 20/06/2008 pratica n. PV0167725 in atti dal 20/06/2008 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15736.1/2008) restando invariati gli identificativi. La stessa è stata oggetto di variazione del 04/10/1985 in atti dal 17/05/1994 (n. 1226/1987) con la quale è stata soppressa la particella al **Foglio 5 mappale 386 sub. 23 graffata al Foglio 5 mappale 385 sub. 10**.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato in data **20 maggio 2026**, le unità immobiliari in oggetto risultavano libere.

Si segnala che il Giudice dell'Esecuzione, vista la relazione del custode in data 14/07/2025, ha emesso in data 17/07/2025 il seguente provvedimento:

“rilevato che i contratti di locazione descritti nella citata relazione, benché siano stati

registrato prima del pignoramento immobiliare sono preceduti dall'ipoteca iscritta nel a garanzia del credito per cui si procede esecutivamente e che, anche se, in via generale, l'art. 2923, 1 comma c.c. prevede che le locazioni immobiliari aventi data certa anteriore al pignoramento sono opponibili al creditore procedente detta norma non riguarda l'ipotesi in cui l'immobile, al momento della locazione, fosse già gravato da ipoteca. In questa ultima ipotesi, infatti il contratto di locazione, anche se con data certa anteriore al pignoramento, è sempre inopponibile al creditore ipotecario, purché l'ipoteca sia stata iscritta in data anteriore alla locazione. Prevale infatti rispetto alla previsione generale di cui all' art 2923, 1 comma c.c. il disposto dell'art. 2812, comma 1, c.c. che, sancendo espressamente l'inopponibilità al creditore ipotecario dei diritti reali parziari costituiti sull'immobile successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, risulta applicabile anche ai diritti personali di godimento, atteso che gli stessi rappresentano situazioni giuridiche soggettive più circoscritte, alle quali, di conseguenza, l'ordinamento non può riservare una protezione maggiore di quella attribuita ai titolari dei diritti di servitù, usufrutto, uso e abitazione

P.T.M.

Dichiara che i contratti di locazione commerciale stipulati in data 1 luglio 2021 e registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 8 luglio 2021 e 21 luglio 2021 sono inopponibili alla procedura e che gli importi pattuiti quale canone di locazione dovranno essere incassati dal custode titolo di indennità di occupazione senza pregiudizio per l'emissione di ordine di liberazione quando ciò sarà reso opportuno dalle esigenze della procedura esecutiva.

Manda al custode di notificare agli occupanti dell'immobile il presente provvedimento”;

- In data 27/10/2025 il Custode Giudiziario ha rilevato che il negozio al civico 7/D risultava chiuso mentre gli occupanti del negozio al civico 7/E risultavano morosi nei confronti della procedura.

- In data 28/10/2025 il G.E. ha emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato

(negoziato al civico 7/E).

- In data 16/02/2026 il Custode Giudiziario ha depositato relazione per informare che, in attuazione dell'ordine di liberazione, in data 09.02.2026 l'occupante del negozio in oggetto ha consegnato all'incaricata IVG le chiavi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ultima ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 25 maggio 2026 con i Repertori aggiornati al **25/05/2026**.

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. Convenzioni Edilizie: nessuna.

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 volontaria** iscritta a Pavia il 20/12/2005 ai n.ri 32259/7878 per complessivi Euro 900.000,00 (capitale Euro 600.000,00 – durata anni 15), derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/12/2005 n. 324953/5618 di rep. notaio Margherita Gaetani di Pavia, a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.** con sede in Parma, C.F. 02113530345, e domicilio ipotecario eletto in Parma via Università 1, a carico di con sede in, C.F.

Grava sulle seguenti unità immobiliari: Sez. Urbana A fg. 5 mapp. 385 sub. 25 graffate fg. 5 mapp. 386 sub. 53; Sez. Urbana A fg. 5 mapp. 326 sub. 31.

A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3474 DEL 01/08/2008**, derivante da riduzione di somma.

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19026/3475 DEL 01/08/2008**, derivante da restrizione di beni del 11/07/2008 n. 50733/5976 di rep. notaio Angelina Rossi di Broni (Sez. Urbana A fg. 5 mapp. 326 sub. 31).

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il 29/03/2012 ai n.ri 5074/763 per complessivi Euro 195.000,00 (capitale Euro 130.000,00 – durata anni 30), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/03/2012 n. 1167/847 di rep. notaio Giorgio Beluffi di Broni, a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.** con sede in Parma, C.F. 02113530345, e domicilio ipotecario eletto in Parma via Università 1, a carico di con sede in, C.F.
Grava sulle seguenti unità immobiliari: Sez. Urbana A fg. 5 mapp. 385 sub. 25 graffate fg. 5 mapp. 386 sub. 53.

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Pavia in data 11/11/2025 ai n.ri 22496/4911 per complessivi Euro 690.000,00 (capitale Euro 460.000,00), derivante da atto di mutuo del 13/12/2005 n. 324953/5618 di rep. notaio Margherita Gaetani di Pavia, a favore di

a carico di con sede in,
C.F. Grava sulle seguenti unità immobiliari:

- Sez. Urbana A fg. 5 mapp. 385 sub. 46 graffata fg. 5 mapp. 386 sub. 78.

- Sez. Urbana A fg. 5 mapp. 386 sub. 79.

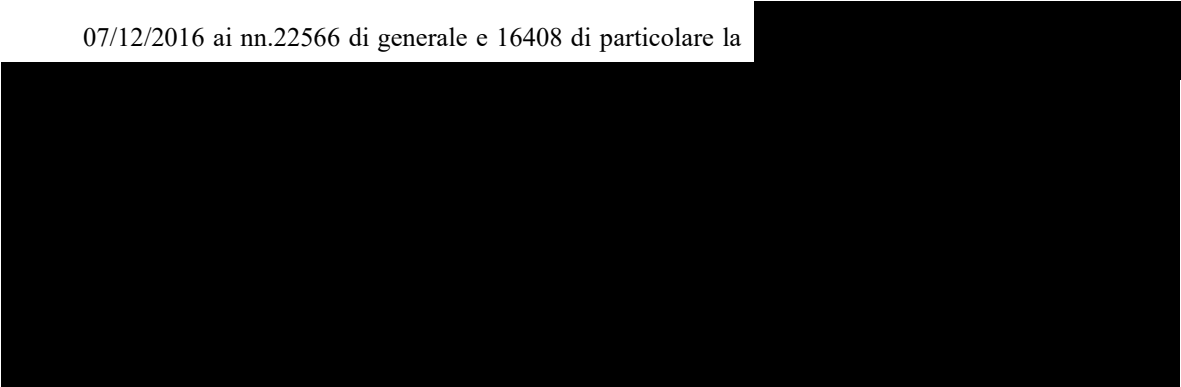
Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

- Sez. Urbana A fg. 5 mapp. 385 sub. 25 graffata fg. 5 mapp. 386 sub. 53;

Nel Quadro D viene specificato che:

Con atto nn. 44314/15158 di rep. del 21/11/2016 notaio Salsi trascritto a Parma il

07/12/2016 ai nn.22566 di generale e 16408 di particolare la



*****Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 20/12/2005 ai nn. 32259/7878 a cui si fa pieno riferimento. In esenzione (ex dpr 601/1973).a margine di detta formalità si rileva annotamento di riduzione di somma eseguito in data 01/08/2008 ai nn. 19025/3474 in virtù del quale l'importo capitale viene ridotto da euro 600.000,00 a euro 460.000,00 e l'importo totale viene ridotto da euro 900.000,00 a euro 690.000,00.

*****Precisazioni in merito al quadro "B" immobili:

- il bene distinto alla sez. urbana "A" del foglio 5 mappale 385 subalterno 25 graffato al mappale 386 subalterno 53, a seguito di variazione in soppressione del 28/04/2021, pratica n. PV0026537, in atti dal 29/04/2021 - Variazione – Divisione - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n.14282.1/2021), ha originato i beni distinti al mappale 385 subalterno 46 graffato al mappale 386 subalterno 78 e mappale 386 subalterno 79.

*****Precisazioni in merito al quadro "C" soggetti:

- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale trascritto in data 14/12 /2009 ai nn. 25168/15194 la società si è trasformata nella società

- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale trascritto in data 29/07/2024 ai nn. 14673/10510 la società si è trasformata nella società

*****Dal rinnovo si esclude l'immobile sito in comune di Pavia distinto alla sez. urbana "A" del foglio 5 mappale 326 subalterno 31 in quanto svincolato con annotamento di restrizione di beni eseguito in data 01/08/2008 ai nn. 19026/3475.

3.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia il 23/05/2025 ai n.ri 9965/6878 in forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 09/05/2025 al n. 3158, a favore [REDACTED] con sede a Parma,

contro con sede a,

C.F.

Il pignoramento colpisce la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari: Sez. Urbana A fg. 5 mapp. 385 sub. 46 graffata Sez. Urbana A fg. 5 mapp. 386 sub. 78; Sez. Urbana A Foglio 5 mapp. 386 sub. 79 – identificativi dell'immobile nella formalità precedente: Sez. Urbana A Foglio 5 mapp. 385 sub. 25 graffato con Sez. Urbana A Foglio 5 mapp. 386 sub. 53.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: con riferimento alla gestione ordinaria 2024-2025 del "Condominio Capsoni" di via Capsoni 6, l'Amministratore in data 25/02/2026, ha comunicato i seguenti conteggi divisi per unità immobiliare:

- saldo di € 1.609,19, di cui € 894,29 per la gestione ordinaria e € 714,90 residuo gestione precedente;

- saldo di € 2.536,78, di cui € 968,75 per la gestione ordinaria e € 1.568,03 residuo gestione precedente.

Si precisa altresì che l'unità immobiliare al civico 7/D partecipa al "Condominio Cicerone" di via Capsoni 4 angolo Strada Nuova, solo per tabella A (facciate, tetto, assicurazione, ecc.) per 176,31/1000. Il referente del condominio ha comunicato che le spese per l'esercizio

2026 ammontano ad € 611,01 da versarsi in 2 rate di pari importo con scadenza 28 febbraio e 31 luglio.

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: non sono state comunicate allo scrivente spese straordinarie già deliberate.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

Regolamento di Condominio:

Regolamento di Condominio di via Capsoni n. 6 con relative tabelle millesimali sono allegate sotto la lettera "B" all'atto del 16/11/1987 n. 44258/9085 di rep. notaio Ugo Reitano di Mede, registrato a Mede il 07/12/1987 al n. 879 Serie I e trascritto a Pavia il 17/12/1987 ai n.ri 8455/12028.

Altre informazioni:

nel titolo di provenienza del 5 gennaio 1988 n. 108269/1213 di rep. notaio Margherita Gaetani di Pavia, infra citato, viene precisato che:

"PATTO SPECIALE:

La parte acquirente autorizza la chiusura di tutti gli accessi (porte e finestre) al negozio esistenti nel cortile del fabbricato di via Capsoni 4, che avverrà a cura e spese della parte venditrice".

Altre spese:

Si segnala che il Custode Giudiziario ha depositato relazioni in data 25.02.2026 e 16.03.2026, dalle quali emergevano criticità rilevanti relative all'immobile pignorato sito in Pavia, corso Strada Nuova n. 7.

In particolare:

- con relazione del 25.02.2026 si dava atto che, a seguito di lavori di ristrutturazione nell'immobile soprastante di proprietà di terzi, veniva danneggiato il soffitto in legno del negozio pignorato, con formazione di foro passante nell'assito e imbarcamento della

struttura;

- nel successivo sopralluogo dell'11.03.2026, presente il sottoscritto C.T.U., veniva accertata:

- la necessità di procedere ad una verifica statica del solaio interpiano;
- la presenza di ulteriori criticità, tra cui una perdita d'acqua da verificare.

- Verificato lo stato dei luoghi ho provveduto ad inoltrare istanza ed ottenere dal G.E. l'autorizzazione ad avvalermi di ausiliario strutturista per la verifica dello stato dei luoghi, con particolare riguardo ai seguenti aspetti:

- valutare le condizioni statiche della struttura;
- individuare e proporre gli eventuali interventi provvisori necessari alla messa in sicurezza;
- definire gli interventi di consolidamento da eseguirsi preferibilmente all'estradosso del solaio (piano di calpestio dell'unità soprastante), al fine di preservare l'integrità dell'intradosso, costituito da pregevole solaio ligneo con travetti ed assito;
- redigere il computo metrico estimativo degli interventi proposti, ovvero fornire puntuale indicazione dei relativi costi;
- fornire indicazioni in ordine alle modalità esecutive e alle tempistiche degli interventi.

L'ing. Asta, ausiliario strutturista incaricato, ha trasmesso la propria relazione, parte integrante della presente perizia [All. 6], segnalando quanto segue:

Sopralluogo

I beni oggetto di Esecuzione sono costituiti da due negozi limitrofi siti in Pavia in Corso di Strada Nuova n° 7, identificati catastalmente come Sez. Urb. A, Fg. 5, Mappali 386/78 e 386/79.

In data 20.05.2026, ore 14,45 lo scrivente ha compiuto accesso ai beni, alla

presenza del CTU Arch. Barrese e di funzionario dell'IVG Pavia, rilevando lo stato dei luoghi e le condizioni in cui versano due solai lignei di interpiano che sovrastano i locali di cui alle due unità oggetto di esecuzione.

L'accesso ha consentito la visione dei due solai sia all'intradosso, sia all'estradosso, in locali di proprietà di Terzi.

Descrizione dei solai

Come già indicato si tratta di due solai lignei, realizzati con travetti, assito, caldana di allettamento e pavimentazione in cotto.

Il primo solaio è a copertura del locale vendita di cui al negozio Mappale 386 sub 79, con dimensioni in pianta pari a circa 3,95 m per 6,40 m di profondità. I travetti lignei sono disposti ortogonalmente al lato più lungo e quindi hanno una luce netta di circa 3,95 m. Il locale vendita è a pianta libera. Geometricamente si tratta di travetti di legno, verosimilmente quercia o noce o altra essenza di pregio, di sezione cm 12,0 x 16,0 h, con interasse di 55,0 cm, sormontanti da assito in tavole di legno dello spessore presumibile di 2,0÷3,0 cm. Sopra l'assito è posto un pavimento realizzato con medoni di cotto dello spessore di 2,5÷3,0 cm, allettati su strato di sabbia e calce, per uno spessore complessivo di circa 11,0 cm. Misurata rispetto al pavimento la posizione dei travetti, si è rilevata una freccia media di 3,0÷4,0 cm, compatibile con la tipologia di solaio impostato a semplicità costruttiva e risalente alla seconda metà del XIX secolo.

Il secondo solaio è a copertura dei locali accessori (ripostigli e servizi igienici), sia del negozio Mappale 386 sub 79, sia del negozio Mappale 386 sub 78, con dimensioni in pianta di circa 4,30 m per 5,10 m. I travetti lignei sono disposti ortogonalmente al lato più lungo e quindi hanno una luce netta di circa 4,30 m. La presenza di più ambienti comporta il fatto che i travetti siano in punti diversi

intercettati dalle tramezze in laterizio e quindi abbiano parziali riduzioni delle luci libere. Geometricamente, le caratteristiche sono simili a quelle del primo solaio, si tratta di travetti di legno, verosimilmente quercia o noce o altra essenza di pregio, di sezione leggermente inferiore, circa cm 10,0 x 16,0 h, con interasse di circa 60÷65 cm, sormontanti come il solaio precedente, da un assito e da un pavimento in cotto, con medesimi spessori. La presenza delle tramezze non ha consentito la rilevazione della freccia di inflessione del solaio, anche se si ritiene sia simile a quella dell'altro, stante la medesima epoca costruttiva. Da notare che si ritiene che il corpo di fabbrica su strada sia stato edificato in epoca diversa da quello verso la corte o che inizialmente si trattava di due fabbricati adiacenti ma non comunicanti.

Interventi provvisori

Viste le caratteristiche dei solai, la loro inflessione e l'epoca costruttiva, lo scrivente non può assicurare o certificare la loro tenuta strutturale nel tempo, sulla quale formula ampia riserva e quindi ritiene consigliabile o inibire, se non ridurre drasticamente a non più di una due persone alla volta l'accesso ai locali soprastanti, in particolare al vano soprastante il locale vendita del negozio Mappale 386 sub 79, ovvero collocare una banchina centrale con puntelli telescopici atta ad intercettare tutti i travetti, riducendone la luce.

Interventi definitivi

Al fine di porre in sicurezza i due solai, atteso che non è possibile procedere dall'intradosso, con la collocazione di un elemento in acciaio di sostegno intermedio, stante la presenza di aperture nei punti ove lo stesso dovrebbe appoggiare, l'unica soluzione percorribile è la realizzazione di un solaio collaborante ossia a "sezione composta" o "sezione mista". Il sistema si basa

sulla formazione di una nuova soletta in calcestruzzo armato, realizzata sopra l'assito e perfettamente interconnessa con le strutture portanti grazie all'impiego di specifici connettori a piolo. La soletta collaborante dovrebbe preferibilmente essere realizzata con calcestruzzi alleggeriti.

L'intervento può descriversi come segue:

- Puntellamento della struttura
- Rimozione della pavimentazione in cotto e dello strato di allettamento
- Verifica delle condizioni dei travetti e dell'assito, con eventuale sostituzione degli elementi danneggiati o ritenuti non idonei
- Posa di eventuale strato impermeabilizzante
- Posa della piolatura, la cui altezza e il cui passo vanno calcolati in base al solaio ligneo
- Posa di rete in acciaio elettrosaldato
- Eventuale posa di armatura di corredo da inserire nelle murature con apposite malte
- Getto del massetto collaborante in calcestruzzo
- Posa del nuovo pavimento.

Onde contenere spessori e pesi si consiglia la posa del pavimento direttamente sul getto in calcestruzzo, utilizzando appositi collanti e predisponendo l'impiantistica nei muri.

Le dimensioni dei pioli, il loro interasse, lo spessore del getto, le caratteristiche meccaniche del calcestruzzo, le caratteristiche dell'armatura in acciaio di corredo devono scaturire da apposito calcolo strutturale.

La tempistica esecutiva va calcolata in almeno due settimane per l'esecuzione delle opere e quindi in quattro settimane di maturazione del getto, prima della

rimozione dell'impalcato sottostante. Andrà poi rifatta la pavimentazione.

Circa il costo dell'intervento, lo stesso dipenderà dalla progettazione statica che determinerà, come già indicato le caratteristiche geometriche dello stesso.

In linea di massima, atteso che lo sviluppo dei due solai è di circa 25,60 mq per il primo e di circa 22,00 mq per il secondo, per complessivi 47,60 mq, si può indicare un costo di €/mq 250,00 e quindi un costo minimo complessivo di circa € 12.000,00 oltre IVA, per la sola parte strutturale, con le sole demolizioni comprese, cui sommare le prestazioni professionali per la progettazione e la direzione lavori, stimabili in circa € 2.500,00.

Ipotizzando che i costi per il solo consolidamento proposto dallo strutturista vengano ripartiti tra i due livelli, e quindi nella misura del 50%, in ottica cautelativa nei confronti del futuro aggiudicatario il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo applicare nella valutazione finale una decurtazione di complessivi € 12.000,00.

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.

I negozi in oggetto in oggetto risultano comunque già dotati dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica (copie in allegati):

- **mapp. 386 sub. 78** - APE prot. 1811000276525 valido sino al 24/10/2035 - **classe C** (EP gl, nren 371.73 kWh/m²anno).
- **mapp. 386 sub. 79** - APE prot. 1811000276625 valido sino al 24/10/2035 - **classe C** (EP gl, nren 370.05 kWh/m²anno).

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 **25 maggio 2026** si rilevano le seguenti provenienze:

Alla società con sede in,
C.F., i beni sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 5 gennaio 1988 n. 108269/1213 di rep. notaio Margherita Gaetani di Pavia, trascritto a Pavia il 20/01/1988 ai n.ri 753/623, contro la sig.ra, nata a il, C.F.

Col citato atto la società ha acquistato nel complesso condominiale in Pavia, via Strada Nuova 7/D, un negozio costituito da due locali di vendita, due locali di retro al piano terreno con annessa cantina al piano cantinato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Pavia alla Sez. A fg. 5 mapp. 385 sub. 25 graffato col mapp. 386 sub. 53. Competono all'immobile descritto quote di comproprietà sulle cose e parti comuni all'intero fabbricato (Condominio di via Capsoni n. 6) nella misura di 221,86/1000.

Valore dichiarato Lire 200.000.000.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla sig.ra in forza dei seguenti titoli:

- **atto di divisione** del 24/10/1986 n. 39393/8368 di rep. notaio Ugo Reitano di Mede, registrato a Mede il 13/11/1986 al n. 1213 Serie 1;
- **successione di**
(den. 69 vol. 320 Uff. Registro di Pavia).

MUTAZIONI SOCIETARIE:

- **atto di mutamento di denominazione o ragione sociale** del 24.11.2003 n. 308235 di rep.

Notaio Gaetani Margherita sede Pavia, trascritto il 27/11/2003 ai n.ri 23800/13516 da

.....in

....., avente ad oggetto intera in piena proprietà su Pavia Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 385 Sub. 25 graffate Foglio 5 Particella 386 Sub. 53;

- **atto di mutamento di denominazione o ragione sociale** del 12.09.2005 n. 323318 di rep.

Notaio Gaetani Margherita sede Pavia, trascritto il 29/09/2005 ai n.ri 22285/11916 da

..... in

....., avente ad oggetto intera in piena proprietà su Pavia Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 385 Sub. 25 graffate Foglio 5 Particella 386 Sub. 53;

- **atto di mutamento di denominazione o ragione sociale** del 26.11.2009 n. 335341/7815

di rep. Notaio Gaetani Margherita sede Pavia, trascritto il 14/12/2009 ai n.ri 25168/15194 da

..... in

avente ad oggetto intera in piena proprietà su Pavia Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 385 Sub. 25 graffate Foglio 5 Particella 386 Sub. 53;

- **atto di mutamento di denominazione o ragione sociale** del 19.07.2024 n. 10766/8114 di

rep. Notaio Beluffi Giorgio Sede Pavia, trascritto il 29/07/2024 ai n.ri 14673/10510 da

....., in, avente

ad oggetto intera piena proprietà su Pavia Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 385 Sub. 46 graffate Foglio 5 Particella 386 Sub. 78, Pavia sezione Urbana A Foglio 5 Particella 386 Sub. 79.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Pavia [in allegati] il fabbricato risulta inserito nel “*Tessuto di impianto storico del Centro storico*”, regolamentato dall’art. 16 delle N.A. del Piano delle Regole.

Tale tessuto è caratterizzato da edifici o complessi inseriti generalmente all'interno del centro storico e di altri impianti urbani, con valore storico-documentale, legato a fasi importanti della storia e dell'immagine della città. Sono inclusi nel tessuto di impianto storico del centro storico edifici con valore storico-documentale ed edifici risalenti alla prima metà del XX° secolo di particolare rilevanza architettonica.

Questi tessuti consolidati, oltre a elementi di valore storico-documentale, comprendono anche complessi, immobili e strutture edilizie non contestualizzate e obsolete, che contribuiscono a pregiudicare l'immagine e la qualità architettonica della città e di cui si auspica la sostituzione o l'attivazione di processi di rigenerazione urbana.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

I negozi in oggetto sono ubicati al piano terra di due fabbricati attigui, rispettivamente di 4 e 3 piani fuori terra, di remota realizzazione e per i quali, consultato l'archivio storico del Comune di Pavia, non sono stati rinvenuti i provvedimenti edilizi originari.

Consultati archivi e Ufficio Tecnico del Comune di Pavia, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia P.T. 570/1987 P.G. 15443/197 per “modifica vetrina negozio”.
- Denuncia Inizio Attività U.T. 576/2004 SUAP 672/2004 P.G. 16951/2004 per “sostituzione vetrine”.
- Denuncia Inizio Attività P.T. 650/2006 P.T. SUAP Var. 672/2004 P.G. 20054/2006 per “sostituzione vetrine - variante”.
- Denuncia Inizio Attività P.T. 172/2008 P.T. SUAP Int, 672/2008 P.G. 4923/2008 per “modifiche interne ed esterne in corso Strada Nuova”.
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – Opere di Manutenzione Straordinaria prot. SUAP 7089/2015 del 06/08/2015 per “diversa distribuzione degli spazi interni

per divisione in due negozi, rimozione dei camerini e formazione di locali bagno, antibagno e spogliatoio”.

- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili del 23/10/2015 prot. 7276/2015.
- Comunicazione Pratica P.T. 1562/2015 SUAP 7371/2015 P.G. 78777 per “sostituzione vetrina”.
- Comunicazione facoltativa P.T. 2095/2016 SUAP 8475/2016 P.G. 81665 per “interventi di edilizia libera”.
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – prot. SUAP 12802/2021 del 09.03.2021 P.T. 409/2021 P.G. SUPRO 9258 per “realizzazione divisori interni in cartongesso; ribassamento con controsoffitto in cartongesso, arredo interno con struttura in cartongesso e vetro”.

Si segnala:

- Richiesta Certificato di Agibilità n. SUAP 672/04 n. prot. 15848/08 presentata in data 25/06/2008 – fine lavori 25/06/2008 – Corso Strada Nuova n. 7D-E negozio – rif. DIA del 31/10/2007 SUAP 672/04 e successive Varianti con DIA del 13/07/2006 e DIA del 30/04/2008.
- Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche - PG n. 69731/15 del 22/10/2015 riferimento “Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili del 23/10/2015 prot. 7276/15”.

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

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Nel corso dei sopralluoghi si è accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti depositati.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Le planimetrie catastali, prot. PV0026537 presentate all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 29/04/2021, identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari con la precisazione che si rileva errore grafico relativamente allo spessore dei muri verso il cortile interno. Tale difformità andrà regolarizzata con l'aggiornamento catastale con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di oneri di legge, di **Euro 1.000,00**

7.3.3 Intestazione catastale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia è la seguente:

- sede in,
C.F. – proprietà per 1/1.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Le unità immobiliari oggetto di stima, costituite da due negozi distinti, originati dal frazionamento di una preesistente unità immobiliare a destinazione commerciale, sono ubicate nel centro storico del Comune di Pavia, in fregio a Corso Strada Nuova, primario asse commerciale e pedonale della città, all'interno del consolidato nucleo commerciale cittadino e in prossimità del Ponte Coperto sul fiume Ticino.

Il contesto urbano è costituito prevalentemente da fabbricati storici a destinazione mista, nei quali le unità commerciali si sviluppano principalmente al piano terra, mentre i piani superiori sono destinati ad uso residenziale e ad uffici. La zona presenta una consolidata vocazione commerciale, favorita dalla presenza diffusa di esercizi di vicinato, pubblici esercizi, attività professionali e servizi alla persona, oltre che da un significativo afflusso di utenti legato alle funzioni turistiche e culturali del centro cittadino.

L'area ricade all'interno della Zona a Traffico Limitato (ZTL), con accessi veicolari regolamentati secondo la disciplina comunale vigente. La fruibilità pedonale risulta tuttavia

elevata e l'area è adeguatamente servita dal trasporto pubblico locale, nonché facilmente raggiungibile mediante percorsi pedonali e ciclabili.

La posizione degli immobili, inseriti in pregevole ambito storico-commerciale e in prossimità dei principali poli di interesse turistico, culturale e istituzionale, determina un costante flusso di utenza sia residente sia proveniente dall'esterno, conferendo agli stessi elevata visibilità commerciale e un apprezzabile grado di attrattività sul mercato immobiliare locale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Pavia, capoluogo dell'omonima provincia, conta una popolazione di 71.811 abitanti (dato ISTAT al 01.01.2026) ed è situato lungo le rive del fiume Ticino, in prossimità della confluenza con il fiume Po e a circa 35 km a sud di Milano. La città rappresenta uno dei principali poli amministrativi, universitari e sanitari della Lombardia meridionale.

Il territorio comunale è inserito in una posizione strategica rispetto ai principali assi di collegamento regionali e nazionali. Pavia è collegata alla rete autostradale mediante l'Autostrada A7 Milano-Genova, che assicura rapidi collegamenti con Milano, Genova e con le principali direttrici del Nord Italia, nonché attraverso una rete di strade statali e provinciali che consentono il collegamento con i comuni della provincia e con i territori limitrofi.

La città dispone inoltre di un sistema di tangenziali e raccordi viari che agevolano l'accessibilità ai diversi quadranti urbani e alle principali infrastrutture di trasporto.

Sotto il profilo ferroviario, Pavia costituisce un importante nodo di collegamento regionale.

La Stazione di Pavia, posta lungo la direttrice ferroviaria Milano-Genova, è servita da collegamenti regionali, suburbani e nazionali e rappresenta altresì punto di diramazione per le linee verso Alessandria, Mortara e Cremona, garantendo agevoli collegamenti con Milano

e con i principali centri della Lombardia e del Nord Italia.

Il trasporto pubblico locale è assicurato da una capillare rete di servizi urbani ed extraurbani che collega il centro cittadino, i quartieri periferici, i principali poli universitari e ospedalieri e i comuni del territorio provinciale, contribuendo a garantire una buona accessibilità complessiva all'intero territorio comunale.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da due unità immobiliari a destinazione commerciale, derivanti dal frazionamento di un'originaria unità a uso negozio e ricomprese in un unico lotto di vendita. Tale scelta deriva dalla presenza di una parziale interdipendenza funzionale e impiantistica tra le due porzioni, che non comporta alcuna criticità in caso di gestione unitaria da parte di un medesimo soggetto acquirente, ma che potrebbe invece determinare problematiche tecniche e gestionali nell'ipotesi di separata alienazione a soggetti differenti.

In particolare, la configurazione degli impianti e dei servizi a rete rende le due unità non completamente autonome sotto il profilo tecnologico, con possibili interferenze e necessità di adeguamento nel caso di utilizzo indipendente.

Le unità immobiliari sono ubicate al piano terra di un fabbricato sito in Pavia, Corso Strada Nuova n. 7, rispettivamente ai civici 7/D e 7/E.

L'unità identificata al civico 7/D, dotata di due vetrine prospicienti la pubblica via, si compone di locale principale ad uso commerciale, retro negozio, disimpegno, due servizi igienici (di cui uno con aerazione forzata), spogliatoio e collegamento mediante scala interna al piano interrato, costituito da due locali accessori.

L'unità identificata al civico 7/E si compone di un locale principale a pianta rettangolare ad uso negozio, antibagno e servizio igienico, con aeroilluminazione artificiale.

Le due porzioni risultano fisicamente separate mediante semplice paretina divisoria in

cartongesso, realizzata a tamponamento dell'originario ampio varco di collegamento tra gli spazi commerciali, a conferma della derivazione delle stesse da un'unica unità immobiliare originaria.

Nel complesso, ferme le considerazioni e le criticità inerenti alle strutture lignee del solaio interpiano, già compiutamente esaminate e descritte nell'apposito capitolo della presente relazione, al quale si rimanda per ogni approfondimento tecnico, entrambe le porzioni immobiliari si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione, coerente con gli interventi di ristrutturazione eseguiti nel corso degli anni.

Sotto il profilo impiantistico si evidenzia che le due unità, ribadito che derivano dal frazionamento di un unico negozio, non risultano completamente autonome. In particolare, la fornitura elettrica è derivata dal contatore principale a servizio dell'unità al civico 7/D, dalla quale si diparte una linea secondaria a servizio dell'unità al civico 7/E, dotata di misuratore divisionale dei consumi. Analogamente, l'approvvigionamento idrico dell'unità al civico 7/E avviene mediante derivazione dall'impianto idrico dell'unità principale, senza autonoma utenza intestata.

Si evidenzia inoltre che il servizio igienico presente nell'unità al civico 7/E non risulta collegato a una colonna di scarico tradizionale, bensì è dotato di sistema di triturazione e sollevamento delle acque reflue (tipo "Sanitrit" o equivalente), con recapito degli scarichi nella rete fognaria esistente.

Tale configurazione impiantistica conferma la presenza di una interdipendenza funzionale tra le due unità immobiliari che, pur catastalmente distinte, risultano tecnicamente connesse sotto il profilo impiantistico.

In considerazione delle caratteristiche sopra descritte, la formazione di un unico lotto di vendita è stata ritenuta tecnicamente opportuna, in quanto non comporta particolari limitazioni nell'ipotesi di utilizzo unitario da parte del medesimo soggetto acquirente e

consente, al contempo, di evitare possibili criticità tecniche, gestionali ed economiche che potrebbero insorgere in caso di separata alienazione delle due porzioni immobiliari a soggetti diversi.

SUPERFICI DI RIFERIMENTO:

NEGOZIO C.so Strada Nuova 7/D (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	negozio	40,60	ovest	discreto
P.T.	retro negozio	7,40	interno	discreto
P.T.	disimpegno	8,20	interno	discreto
P.T.	spogliatoio	4,60	-	discreto
P.T.	bagno	3,30	est	discreto
P.T.	wc ad areazione forzata	0,90	-	sufficiente

- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 65,00**
- ✓ Superficie lorda: **mq. 93,00**
- ✓ Superficie lorda cantina: **mq. 64,25**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 112,00**

NEGOZIO C.so Strada Nuova 7/E (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	negozio	26,00	ovest	discreto
P.T.	antibagno	1,85	interno	sufficiente
P.T.	wc	4,15	interno	sufficiente

- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 32,00**
- ✓ Superficie lorda: **mq. 39,00**

✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 39,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare la cantina del negozio al civico 7/D al 30%.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 20 maggio 2026

➤ Caratteristiche del Fabbricato

Il negozio identificato al civico 7/D è ubicato al piano terra di un fabbricato sviluppato su quattro piani fuori terra, posto ad angolo tra Corso Strada Nuova e Via Capsoni; il negozio identificato al civico 7/E è invece ubicato al piano terra dell'attiguo edificio sviluppato su tre piani fuori terra. Entrambi i fabbricati, risalenti a epoca remota e inseriti nel tessuto edilizio consolidato del centro storico di Pavia, presentano caratteristiche costruttive tradizionali riconducibili all'edilizia urbana storica della città. Le strutture portanti risultano realizzate prevalentemente in muratura di mattoni pieni, con solai in parte lignei e coperture a falde inclinate.

I prospetti principali, affacciati su Corso Strada Nuova, risultano intonacati e caratterizzati da un linguaggio architettonico sobrio, arricchito dalla presenza di elementi decorativi tradizionali quali lesene, cornici marcapiano e bugnati, in armonia con il contesto edilizio

circostante. Le aperture commerciali al piano terra si inseriscono nel disegno originario delle facciate, contribuendo alla continuità del fronte urbano lungo il principale asse commerciale cittadino.

Le coperture sono realizzate a falde con manto in tegole di laterizio, mentre gli sporti di gronda sono costituiti da elementi tradizionali in pietra e/o manufatti sagomati in conglomerato cementizio. Nel loro complesso gli edifici non presentano particolari caratteristiche di pregio monumentale, ma costituiscono una significativa testimonianza dell'edilizia storica del centro cittadino e risultano pienamente integrati nel contesto architettonico e urbanistico di riferimento.

Lo stato manutentivo delle parti comuni e degli esterni può essere complessivamente giudicato ordinario, tenuto conto dell'epoca di costruzione degli immobili e delle periodiche opere di manutenzione nel tempo eseguite.

➤ **Componenti Edilizie Negozio civico 7/D** (mapp. 385 sub. 46÷386 sub. 78)

<i>Ingresso:</i>	porta in lega metallica con specchiature in vetro antisfondamento ricavata all'interno della vetrina in fregio alla via pubblica.
<i>Porte interne:</i>	in tamburato scorrevoli e a battente.
<i>Pavimenti interni:</i>	ceramica cm. 30x60 – bagno ceramica 30x30.
<i>Rivestimenti interni:</i>	ceramica 30x30 h. cm. 120.
<i>Plafoni:</i>	intradosso del solaio in legno non ispezionabile in quanto occultato da controsoffittatura (porzione di solaio ligneo a vista retro e servizi).
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8 intonacati a civile e/o in cartongesso.
<i>Cantina:</i>	n. 2 locali ad uso cantina, rispettivamente di circa mq 24 e mq 18 di superficie calpestabile, direttamente collegati al soprastante

spazio commerciale mediante scala interna in muratura a rampa rettilinea. I locali risultano dotati di piccole aperture tipo "bocca di lupo" per l'aerazione naturale; pavimentazione in battuto di calcestruzzo; pareti e soffitti con struttura a volta intonacata; impianto elettrico realizzato con canalizzazioni esterne a vista. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di acqua sul piano di calpestio, verosimilmente riconducibile a fenomeni di umidità di risalita e/o infiltrazioni provenienti dal sottosuolo, tipici degli ambienti interrati di edifici storici.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Elettrico: impianto interno sottotraccia e/o in canalina esterna con prese e punti luce in numero adeguato; *tensione di rete:* 220 V - funzionamento e certificazioni non verificabili.

Idrico: sottotraccia e con tubazioni esterne - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* n. 2 lavabi e n. 2 wc - funzionamento e certificazioni non verificabili.

Termico: Impianto di climatizzazione invernale ed estiva con pompa di calore con due split e unità esterna nel cortile retrostante; - *acqua calda:* da boiler elettrico - funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Componenti Edilizie Negozio civico 7/E (mapp. 386 sub. 79)**

Ingresso: porta in lega metallica con specchiature in vetro ricavata all'interno della vetrina in fregio alla via pubblica e protetta da inferriate a soffietto.

Porte interne: a soffietto in materiale plastico.

- Pavimenti interni:* ceramica cm. 30x60.
- Rivestimenti interni:* ceramica effetto mosaico h. cm. 120 (scarso stato di conservazione con porzioni rimosse).
- Plafoni:* solaio in legno a vista (da consolidare all'estradosso come precisato al paragrafo 4).
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8 intonacati a civile e/o in cartongesso.

➤ **Caratteristiche Impianti**

- Elettrico:* impianto interno prevalentemente in canalina esterna, con prese e punti luce in numero adeguato; *tensione di rete:* 220 V – energia elettrica derivata dall'unità immobiliare attigua - funzionamento e certificazioni non verificabili.
- Idrico:* sottotraccia e con tubazioni esterne - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavabo e wc; tubazione acqua derivata dall'unità immobiliare attigua - funzionamento e certificazioni non verificabili. Si precisa che il w.c. non è direttamente collegato ad una colonna di scarico ma ad una vaschetta tritatore con alimentazione elettrica, comunemente nota come "Sanitrit", che provvede a sminuzzare i rifiuti organici per poi spingerli a pressione sino alla colonna di scarico.
- Termico:* Impianto di climatizzazione invernale ed estiva con pompa di calore con due split e unità esterna nel cortile retrostante; - *acqua calda:* da due boiler elettrici - funzionamento e certificazioni non verificabili.

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, si basa sul raffronto tra il bene oggetto di stima e immobili aventi caratteristiche analoghe, ubicati nel medesimo contesto territoriale e oggetto di recenti compravendite o offerte di mercato. Ai fini estimativi sono stati assunti quali parametri di riferimento i valori unitari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati tra loro e opportunamente ragguagliati alle specifiche caratteristiche del compendio. Tali valori sono stati ulteriormente verificati mediante riscontro con informazioni desunte dal mercato locale, con riferimento a compravendite effettive di immobili similari nella medesima zona, nonché, ove disponibili, con dati forniti da operatori del settore e dall'Istituto Vendite Giudiziarie.

La presente stima è stata sviluppata considerando il compendio immobiliare quale unico lotto di vendita. Tale impostazione, come già precisato, è giustificata dalla presenza di una parziale interdipendenza funzionale e impiantistica tra le due unità immobiliari, che, pur risultando catastalmente distinte e potenzialmente utilizzabili separatamente, non presentano piena autonomia tecnologica sotto il profilo degli impianti e delle utenze.

In particolare, l'unità identificata al civico 7/E risulta alimentata mediante derivazioni dagli impianti elettrico e idrico a servizio dell'unità principale al civico 7/D ed è dotata di servizio igienico con sistema di triturazione e sollevamento delle acque reflue (tipo "Sanitrit" o equivalente), con recapito nella rete esistente. Tale configurazione non determina particolari criticità nell'ipotesi di gestione unitaria, ma potrebbe comportare interventi di separazione impiantistica e adeguamento con conseguenti oneri tecnici ed economici qualora le due

porzioni fossero alienate separatamente a soggetti diversi. Per tali ragioni si è ritenuto tecnicamente e commercialmente più corretto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Nella determinazione del valore di mercato si è altresì tenuto conto dell'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, delle caratteristiche manutentive e conservative del compendio e delle condizioni riscontrate nelle diverse porzioni immobiliari. In particolare, la stima risulta coerente con la presenza di fenomeni di infiltrazione e ristagno d'acqua nei locali interrati dell'unità al civico 7/D, circostanza che incide sulla normale appetibilità commerciale del bene ed è stata quindi già considerata nella formazione del valore unitario.

Per quanto concerne le problematiche di carattere strutturale relative al solaio interpiano ligneo, già descritte nell'apposito capitolo della presente relazione, si è tenuto conto del costo degli interventi di consolidamento stimato dal tecnico strutturista. Poiché il solaio costituisce elemento comune tra i livelli sovrapposti del fabbricato, si è ritenuto ragionevole ipotizzare una ripartizione dei relativi oneri per il solo consolidamento tra i proprietari delle due unità sovrapposte interessate. In considerazione di quanto sopra, nella determinazione del valore finale del compendio è stata applicata una decurtazione forfettaria pari a € 12.000,00, importo superiore alla quota di costo presumibilmente gravante sulle unità oggetto di stima in esito ai conteggi predisposti dal tecnico strutturista e pertanto da considerarsi ampiamente cautelativo a tutela del futuro aggiudicatario.

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/Archivio Storico di: Pavia -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio (OMI 2_2025)
- Borsino Immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio e immobiliare.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE COMMERCIALE	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE unitario	VALORE totale
Negoziò con cantina corso Strada Nuova n. 7/D (Sez. A fg. 5 mapp. 385 sub. 46 graffato alla Sez. A fg. 5 mapp. 386 sub. 78)	mq. 112,00	a corpo	Euro 260.000,00	EURO 350.000,00
Negoziò corso Strada Nuova n. 7/E (Sez. A fg. 5 mapp. 386 sub. 79)	mq. 39,00	a corpo	Euro 90.000,00	

Valore complessivo del lotto: **€ 350.000,00** (Euro trecentocinquantamila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 350.000,00** (Euro trecentocinquantamila/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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

€ 52.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

- quota 50% consolidamento solaio ligneo **€ 12.000,00**

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **comprese**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 1.000,00**

9.5. **PREZZO BASE D'ASTA**

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

cui si trova:

€ 284.500,00

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, 5 giugno 2026

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

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 25.05.2026)
4. Titolo di provenienza 1988
5. Modifica denominazione sociale 2024
6. Relazione ausiliario strutturista
7. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Pavia 2-2025 - Commerciale)
8. Estratto di Mappa
9. Visura storica fg. 5 sez. urb. A part. 385 sub. 46
10. Visura storica fg. 5 sez. urb. A part. 386 sub. 79
11. Elaborato planimetrico evidenziato
12. Scheda Catastale mapp. 385 sub. 46
13. Scheda Catastale mapp. 386 sub. 79
14. N. 2 copie APE
15. Stralcio di P.G.T.