TRIBUNALE DI PAVIA

Procedura n. n. 15/2026

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 15/2026

[redacted]

nonché del socio accomandatario

[redacted]

Giudice Delegato **DOTT.SSA FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI**

Curatore **DOTT.SSA ELEONORA GUIDI**

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

[redacted]

[redacted]

Beni in Borgarello (PV)

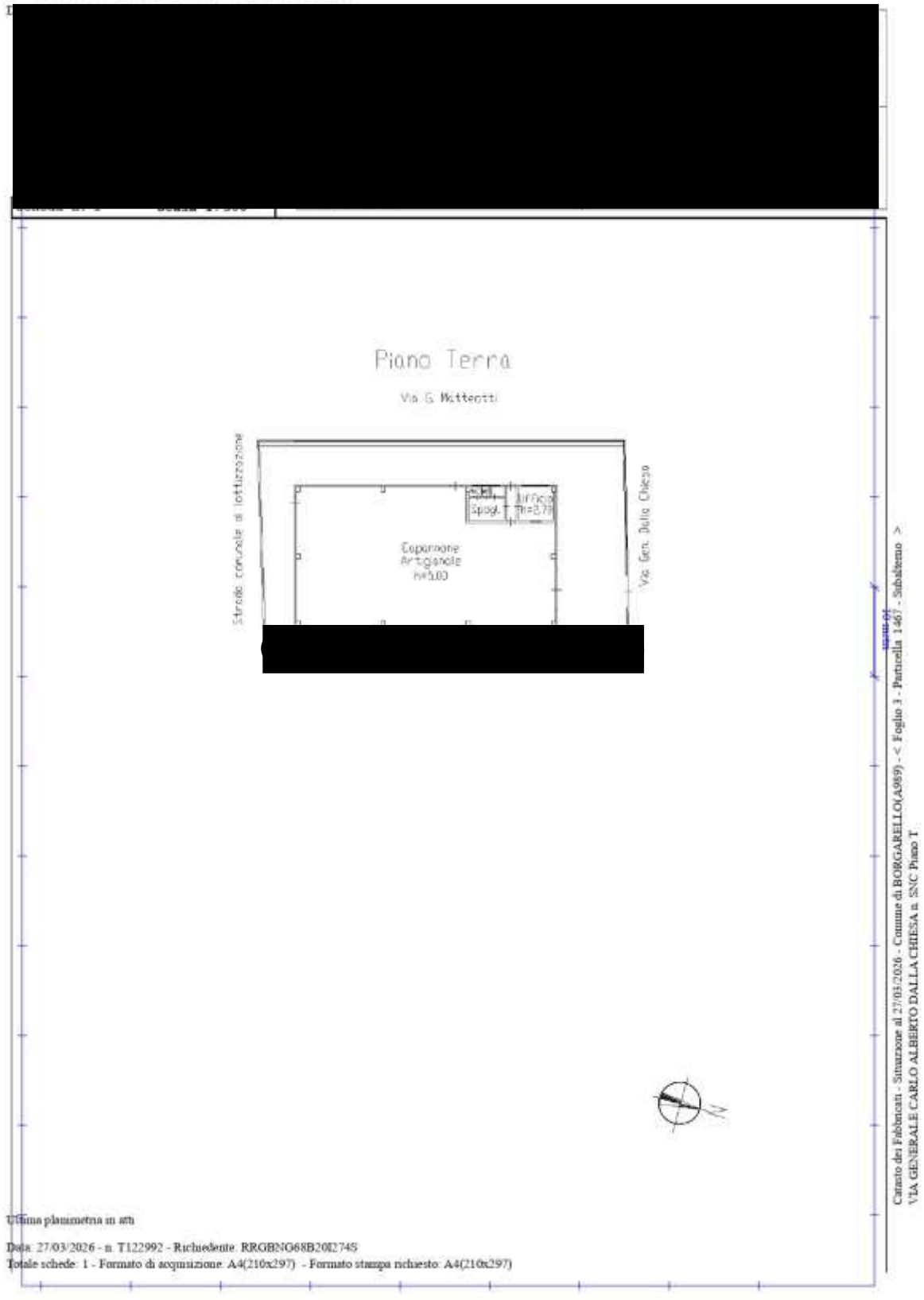
IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

STABILE AD USO ARTIGIANALE

PROPRIETA'	[redacted]

L'unità immobiliare è site nel comune di Borgarello, con accesso da Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2.





Planimetri catastale

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Edificio sito nel Comune di Borgarello – Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2
in ragione di:
[redacted] di 1/1 [redacted]

Composto da una unità immobiliari identificate al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 3, mappale 1467, categoria D/7, posto al piano T
  Rendita: € 1.921,00

CONFINI in contorno:

- Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, mappale 1466, Via Enrico Berlinguer, Via Giacomo Matteotti

Salvo errori e come in fatto.

Descrizione sommaria:

Caratteristiche zona: l'immobile è inserito in un contesto residenziale.
L'immobile è formato da capannone del tipo industriale posto su un piano fuori terra con all'interno locali ad uso spogliatoio ed uso ufficio.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 30/03/2026 l'immobile risulta
Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data n. T1 61386 del 31/07/2026 con i Repertori aggiornati al 31/07/2026

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. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:
- **ipoteca volontaria**: non presente

- **ipoteca giudiziale**: non presente

3.2.2 Pignoramenti: **Nessuno**

4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia n. 07/2002 presentata 16/03/2002, prot. n.1367 e successiva variante Denuncia di Inizio Attività del 28/11/2002, prot. n. 5606 ad eccezione di un soppalco interno realizzato con profilati in acciaio adiacente alla zona uffici.
L'impianto termico presentato in allegato alla ex L10/91 presentata con la concessione risulta differente da quello realizzato anche se di quest'ultimo è presente il certificato di conformità.

Conformità urbanistico edilizia:
Oltre al già citato soppalco si sono riscontrate lievi difformità nelle misurazioni dei locali ufficio spogliatoio anche se la disposizione dei locali risulta coerente con quanto riportato nelle pratiche edilizie.
Le difformità dovranno essere sanate con idonea pratica edilizia.

Conformità catastale:
Il catasto risulta conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: **Nessuna**

6. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente

[redacted]

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Nessun precedente proprietario

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1. Accertamento di destinazione urbanistica:
Con riferimento al P.G.T. VIGENTE del Comune di Borgarello l'unità immobiliare risulta inserito nella città consolidata come Tessuto produttivo e artigianale (art 49 NA del PdR).

8.2. Pratiche edilizie e amministrative:

L'unità immobiliare è stata edificata in forza di Concessione Edilizia n. 07/2002 con numero prot. n. 1367 del 16/03/2002, presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Borgarello, contestualmente è stata presentata domanda di Autorizzazione paesaggistica con prot. n. 1367 con parere favorevole rilasciato il 22/03/2002.
Il 10/05/2002 è stata rilasciata dal Responsabile del procedimento del Comune di Borgarello autorizzazione ad edificare.
In data 18/06/2002 è stata presentata Denuncia Inizio Lavori.
In data 05/09/2002 con. n. 13/2002 è stata presentata la Denuncia di opere in conglomerato cemento armato normale.
Successivamente in data 28/11/2002 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività con prot. n. 5606 come variante alla Concessione edilizia 07/2002.
La Comunicazione di fine lavori è stata presentata in data 11/01/2003 con prot. n. 119.
In data 11/01/2003 con prot. n. 118 ed è stata presentata richiesta di agibilità presso il comune di Borgarello.
In data 18/01/2003 con n. 02/2003 è stata presentata la Denuncia di inizio montaggio di opere in conglomerato cementizio con prot. n. 256
In data 01/02/2003 con. n. 13/2002 è stata presentata la Relazione a Struttura Ultimata.

In data 21/02/2003 con n. 02/2003 e 13/2002 è stata presentata Relazione e Certificato di Collaudo.
In data 18/04/2005 è stato rilasciato il NULLA OSTA per l'esercizio dell'attività con prot. n. 2146.

Altre pratiche collegate all'edificio:
In data 18/01/2003 è stata richiesta Autorizzazione Edilizia con n. 01/2003, contestualmente è stata presentata domanda di Autorizzazione paesaggistica con parere favorevole rilasciato il 10/03/2003 per costruzione locali tecnici (cabina elettrica, contatore gas)
Il 20/06/2003 è stata rilasciata dal Responsabile del procedimento del Comune di Borgarello autorizzazione ad edificare.

In data 04/06/2005 2003 è stata richiesto con Permesso di Costruire, p.e. 14/2005 con prot. n. 3008, contestualmente è stata presentata domanda di Autorizzazione paesaggistica n. 14/05 con prot. n. 3812, con parere favorevole rilasciato il 13/06/2005 per completamento della recinzione e posa di cancellata.

9. DESCRIZIONE DEI BENI

9.1 Caratteristiche della zona:
L'immobile è situato in zona semiperiferica di Borgarello in via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2.

9.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:
Il Comune di Borgarello offre ottimi collegamenti con la città di Milano e Pavia con i paesi limitrofi.

9.3. Descrizione analitica dei beni
?immobile in oggetto è un capannone prefabbricato con strutture portanti a telaio in CA e tamponature in pannelli prefabbricati isolati e rifiniti esternamente con granulati. La copertura è realizzata con tegoli in CA.
E' presente un cortile interno di proprietà esclusiva accessibile dalla strada pubblica con automezzi.
L'immobile, che comprende le unità oggetto della valutazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica edificato negli anni 2000, con una configurazione rettangolare" costituito da un

capannone con altezza media 5,90 m, con all'interno un ufficio e uno spogliatoi realizzati in laterizio con altezza interna di 2,70 m.
I serramenti sono in alluminio con vetro singolo. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento rifinita a quarzo ad eccezione dell'ufficio e spogliatoio dove sono presenti rifiniture in ceramica. L'area esterna è pavimentata in battuto di cemento, ed è perimetrata da una recinzione.
L'immobile, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni, i servizi igienici sono mantenuti in buono stato.
L' impianti di climatizzazione del capannone è realizzato con generatori ad aria calda pensili.
Gli impianti (elettrico, idrico, termico e di scarico) sembrano funzionanti.
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,UNI EN 15733/2011e 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.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Nessuno**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criteri di stima
Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

10.2. Fonti di informazione
Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare.it, Ufficio Tecnico di Borgarello, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ed Osservatorio del mercato Immobiliare
Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

10.3. Valutazione corpo
Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare banche dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili similari nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento.

Si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili similari in buono stato d'uso e manutenzione in zone similari, da 245,00 €/mq a 335,00 €/mq, valori riportati nel borsino immobiliare da 165,00 €/mq a 287,00 €/mq, valori riportati da scenario immobiliare pavese 2025/2026 da 300,00 €/mq a 500,00 €/mq.

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.

10.4. Valutazione

IMMOBILE	Sup. lorda	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE totale
Superficie Lorda Intero capannone Fg3-map 1467	mq. 469,00	mq. 469,00	a corpo	**EURO 150.080,00**
Di cui Ufficio Fg3-map 1467	mq. 13,62 (sup. netta)	-	a corpo	
Di cui spogliatoio Fg3-map 1467	mq. 14,07 (sup. netta)	-	a corpo	
Di cui corridoio Fg3-map 1467	mq. 3,92 (sup. netta)	-	a corpo	

Valore complessivo del lotto: **€ 150.080,00**

(Euro centocinquantamilaottanta/00)

10.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 22.512,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti **€ 0,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15%

tranne casi particolari: (sgombero materiali e attrezzi vari)) **€ 6.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale comprensive oneri: **€ 10.000,00**

[redacted]

11. PREZZO BASE D'ASTA

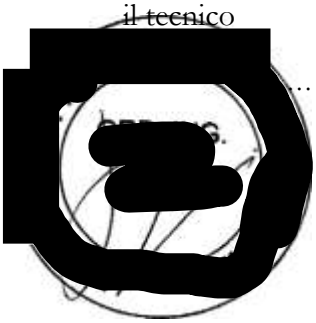
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 111.568,00**

****

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione. per ogni chiarimento.

Pavia, 31/07/2026 il tecnico



ALLEGATI:

- All.1 - Visure N.C.E.U - Fg.4_Mapp.1467
- All.2 - Schede Catastali- Fg.3_Mapp.1467
- All.3 - Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
- All.4 - Documentazione Fotografica
- All.5 - Planimetria stato rilevato
- All.6 - Ispezione ipotecaria