

# **PERIZIA ESTIMATIVA**

## **Fallimento n. LG 42/2025**

23/01/2026

## **Rapporto di stima del compendio immobiliare**

### **La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:**

<b>Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita</b> .....	3
<b>Descrizione sommaria</b> .....	4
<b>Attuali e precedenti proprietari</b> .....	5
<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	5
<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale</b> .....	8
<b>Descrizione analitica dei beni</b> .....	12
<b>Valutazione complessiva dei beni</b> .....	15
<b>Conclusioni</b> .....	19



informato che tali materiali sono composti da quanto presente all'interno del "Magazzino 4" (vedasi pianta inserita nel proseguo) ed all'interno dell'Ufficio 2. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile, ad eccezione dell'Ufficio 2 e relativo bagno ed antibagno, poiché chiusi a chiave. Si evidenzia che la parete di separazione dell'Ufficio 2 dall'Ufficio 1 è costituita da una parete vetrata, che ha consentito un'analisi visiva del locale e la registrazione di misure metriche di massima con l'ausilio di un dispositivo laser.

\*\*\*\*

### **Descrizione sommaria**

Il bene oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Binasco. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 17 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 16 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 7.251 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 3,89 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacie ed istituti bancari.

\*\*\*\*

## Attuali e precedenti proprietari

La conservatoria di riferimento è quella di Pavia

### Attuale proprietario:

- [REDACTED]

All'inizio del ventennio il soggetto risultava essere il proprietario del cespite, in forza di atto di vendita di terreno del 04/08/1961 n. 63038/14220 del Notaio Giuseppe Piccaluga.

\*\*\*\*

## Vincoli ed oneri giuridici

La conservatoria di riferimento è quella di Pavia

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

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

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

**Iscrizioni**

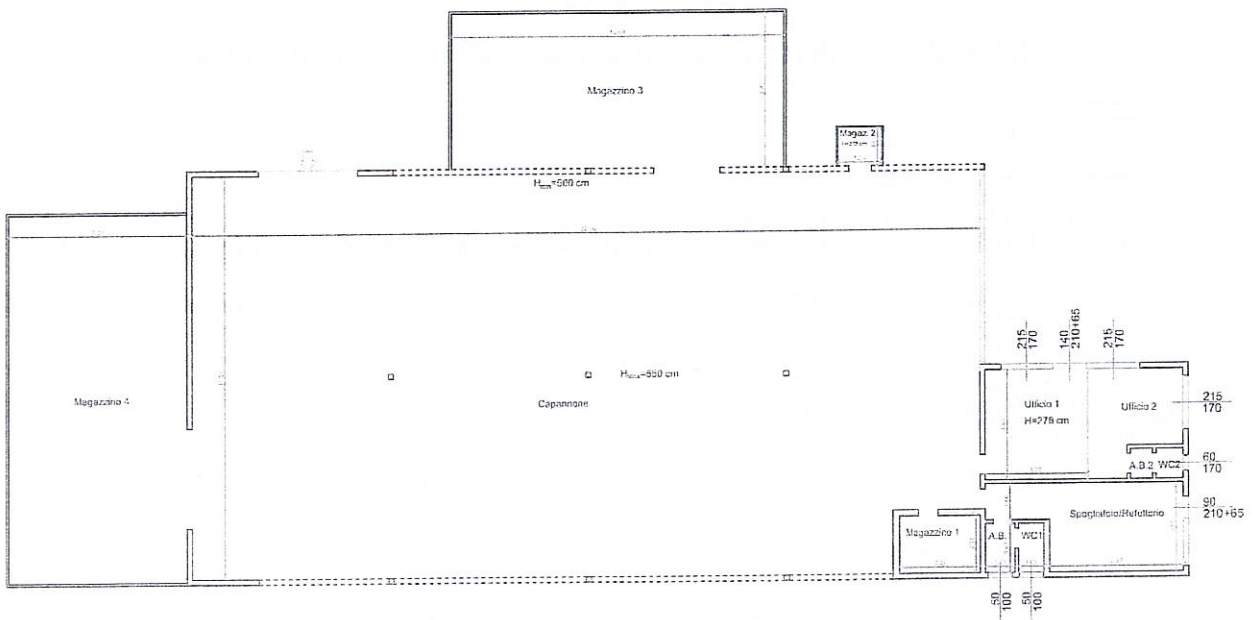
Non note

**Trascrizioni**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2025 - Registro Particolare 3195 Registro Generale 4730, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1375 del 19/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente ad un procedimento di pignoramento immobiliare riguardante l'edificio.

Ing. Vioris Guerini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167  
• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 487 • Cell: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •  
E-mail: vioris@ingguerini.it • Pec: vioris.guerini@ingpec.eu

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta non in scala

\*\*\*\*

## **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale**

### **Conformità urbanistico-edilizia**

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

#### Pratica 280/1961

- Richiesta per nuova costruzione del 02/07/1961
- Deposito del 03/08/1961 del progetto depositato presso i Vigili del Fuoco n. E/10914
- Autorizzazione comunale 05/08/1961
- Comunicazione del 01/11/1961 con cui il richiedente informa di aver dato inizio ai lavori nell'agosto 1961 e con cui trasferiva i nominativi del Direttore Lavori e dell'Impresa edile.
- Richiesta di agibilità del 08/08/1963
- Autorizzazione di utilizzazione di opera edilizia – Agibilità del 10/09/1963

È presente un elaborato grafico.

La tavola grafica appare compatibile con le successive pratiche edilizie.

#### Pratica 1992 Manutenzione ordinaria

- Comunicazione del 21/12/1992 prot. 10074 con cui il richiedente informava di interventi riguardanti una manutenzione ordinaria di tutta l'officina
- Comunicazione del 05/01/1993 Prot. 10074/92 con cui il Comune dava il proprio nulla osta all'intervento, impartendo alcune prescrizioni

### Condono edilizio 1995

- Domanda di sanatoria di abuso edilizio del 28/02/1995 Prot. 2227
- Richiesta di documentazione integrativa del 14/12/1995 prot. 13941
- Presentazione di documentazione integrativa del 22/01/1996 Prot. 770 e successiva del 04/03/1996 prot. 2353
- Comunicazione del 15/10/1996 prot. 11894 con cui il Comune informava del rilascio della concessione in sanatoria, specificando alcune prescrizioni
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 27 del 24/10/1996

È presente un elaborato grafico e due immagini fotografiche.

La tavola grafica appare compatibile con le successive pratiche edilizie.

### Pratica 130/1996

- Denuncia di inizio della esecuzione di opere edilizie del 15/06/1996 Prot. 7089
- Richiesta di approfondimenti del 28/06/1996 prot. 7718 con cui il Comune richiede specifiche in merito al locale tecnico indicato nella planimetria.
- Comunicazione del 18/01/2007 prot. 1083 con cui il Comune informa che, a seguito di verifica e controllo della documentazione, la pratica risultava priva di comunicazione di ultimazione dei lavori e di Certificato di Collaudo finale attestante la conformità dell'opera.
- Comunicazione del 12/02/2007 prot. 2520 del richiedente con cui attestava la fine lavori e la conformità del progetto presentato

È presente un elaborato grafico.

La pratica riguarda la sostituzione della copertura ammalorata con pannelli coibentati e la demolizione e ricostruzione di tavolati interni per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Alcune opere appaiono sovrapporsi a quanto inserito all'interno della pratica 75/1997 seguente, con particolare riferimento alla modifica della distribuzione interna. Non sono tuttavia note le motivazioni di tale duplicazione di attività. Si rimanda a quanto esposto nella pratica seguente per tali opere.

La pratica in esame mostra la presenza della tettoia esterna, che non viene invece riportata nella pratica seguente. Durante il sopralluogo è stato visionato che tale manufatto non costituisce una tettoia ma un locale chiuso, comunicante con il capannone principale. Peraltro, tale componente non è presente all'interno della precedente pratica di condono del 1995.

#### Pratica 75/1997

- Denuncia di inizio della esecuzione di opere edilizie del 17/03/1997 Prot. 3271
- Comunicazione del 27/05/1997 Prot. 6177 con cui era informato che i lavori sono iniziati il 19/05/1997
- Comunicazione del 20/10/2006 prot. 13656 con cui il Comune informa che, a seguito di verifica e controllo della documentazione, la pratica risultava priva di comunicazione di ultimazione dei lavori e di Certificato di Collaudo finale attestante la conformità dell'opera.
- Comunicazione del 30/11/2006 prot. 15658 del richiedente con cui attestava la fine lavori e la conformità del progetto presentato

È presente un elaborato grafico ed una tavola grafica afferente al progetto depositato presso i vigili del fuoco.

La pratica riporta alcune lavorazioni già ricomprese nella pratica 130/1996 precedente e riguarda la sostituzione della copertura ammalorata con pannelli coibentati, la sostituzione dei pannelli di tamponamento del locale adibito a magazzino con pannelli in lamiera preverniciata coibentati, la posa di portone a libro in ferro verniciato, la demolizione e ricostruzione di tavolati interni per una diversa distribuzione degli spazi interni. Non sono tuttavia note le motivazioni di tale duplicazione di attività.

Si evidenzia che la tavola grafica afferente al progetto depositato presso i vigili del fuoco non mostra misure metriche. A livello di distribuzione non emergono evidenti difformità, ad eccezione dell'assenza del Magazzino 4 addossato al fronte ovest. Non è presente una legenda per identificarne con precisione il contenuto.

Le aperture finestrate non mostrano quote metriche, tuttavia la conformazione della finestra dell'Ufficio 2 appare di maggiore entità rispetto a quanto visionato in loco. Sono presenti alcune indicazioni metriche riguardanti le altezze all'interno della sezione A-A. Vi è solo una indicazione parziale dell'altezza sotto la trave reticolare di 4,50 m. In loco è stata rilevata un'altezza massima interna del capannone principale di circa 5,50 m ed una altezza minima di circa 5,00 m, comprensive delle travi reticolari. I dati appaiono pertanto compatibili. All'interno degli uffici si è registrata un'altezza di circa 2,78 m contro i 2,95 m indicati sulla tavola. Tale dato metrico si riferisce tuttavia ad una misura interna dei locali Ufficio, che risultano provvisti di un controsoffitto, non ispezionabile al momento del sopralluogo.

La pratica non riporta la presenza del magazzino 4.

#### Pratica 116/1999

- Denuncia di Inizio Attività del 27/05/1999 prot. 6479
- Comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere del 03/12/1999 Prot. 14027

È presente un elaborato grafico.

La pratica riguarda una modifica alla recinzione esterna lato ovest del cortile.

Dall'analisi delle pratiche precedenti non sono emersi ulteriori documenti afferenti all'edificazione del Magazzino 4, il quale viene mostrato come tettoia nella pratica del 1996 e non risulta presente nel condono del 1995. Occorre pertanto prevedere la relativa demolizione del manufatto per ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto il magazzino non appare supportato dalla documentazione disponibile.

Occorrerà inoltre provvedere alla regolarizzazione di quanto esposto nella presente trattazione.

### **Conformità catastale**

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non si ravvisano evidenti difformità

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Scheda catastale: la scheda catastale appare corrispondere alla scheda catastale allegata al Condonò 1995. Infatti, risulta presentata in data 27/02/1996 presso gli uffici catastali. La rappresentazione grafica non tiene pertanto conto delle modifiche introdotte con le pratiche successive. Dovrà prevedersi la redazione di una nuova scheda aggiornata allo stato dei luoghi ed a quanto esposto nel capitolo di analisi urbanistica.

\*\*\*\*

### **Descrizione analitica dei beni**

#### CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: Struttura metallica, potenzialmente in ferro

Travi: Travi reticolari

Muratura di tamponamento: laterizio

Solai: non verificabile,

Copertura: copertura con pannelli prefabbricati. Le pratiche edilizie indicano la presenza di pannelli coibentati, di cui, tuttavia, non è stato possibile appurarne la natura e la composizione.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Capannone	515,28	Il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione generalmente sufficiente, in relazione alla tipologia di utilizzo, seppur si sia ravvisata la presenza di infiltrazioni e di crepe in alcune partizioni interne che necessitano di intervento. Non è stato possibile verificare la conformità ed il funzionamento degli impianti installati
Magazzino 1	7,78	
Magazzino 2	2,89	
Magazzino 3	85,68	
Magazzino 4	108,11	
Spogliatoio/refettorio	23,50	
Anti-bagno 1	2,42	
Bagno 1	2,09	
Ufficio 1	18,69	
Ufficio 2	Non rilevabile	
Anti-bagno 2	Non rilevabile	
Bagno 2	Non rilevabile	

#### CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

#### Pavimentazioni:

Capannone e magazzini: Battuto di cemento

Spogliatoio/refettorio: piastrelle in gres finto cotto formato 7x15;

Bagno e A.B. 1: piastrelle in gres porcellanato 20x20 color beige;

Ufficio 1: piastrelle in gres porcellanato formato esagonale tinte sfumate marroni e giallo ocra;

Parti esterne: pavimentazione in cemento e porzioni a verde.

#### Rivestimenti:

Spogliatoio/refettorio, Bagno e A.B. 1: piastrelle in gres porcellanato 20x15 H:200/205 cm color bianco con decori;

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in tamburato, porte vetrate in pvc, porte cieche in metallo.

Serramenti esterni: la porzione di capannone e magazzini mostra ampi portoni in metallo con inserti traslucidi. La porzione uffici/spogliatoio mostra serramenti in pvc.

Gran parte delle pareti dell'edificio mostra l'installazione di vetri u-glass, nella porzione superiore dei setti. Anche la copertura evidenzia la presenza di lucernari.

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari: turca, doccia, lavabo nei Bagno 1 e A.B. 1. Due lavandini nello spogliatoio/refettorio. L'antibagno 2 mostra la presenza di un lavabo, mentre il Bagno 2 non era accessibile al momento del sopralluogo.

Impianto di riscaldamento: È stata rilevata la presenza di una caldaia murale che era adibita a riscaldamento e produzione di ACS nei locali ufficio/spogliatoio/bagni. L'affittuario ha informato che tale dotazione non risulta funzionante. La porzione di capannone e magazzini non è risultata provvista di impianto di riscaldamento.

Impianto citofonico: E presente un impianto citofonico.

\*\*\*\*

## Valutazione complessiva dei beni

### LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Foglio 1 Mappale 87	Superfici
Capannone e Magazzini	636,60
Uffici/Spogliatoio/Bagni	72,92
Area esterna	920,48

### LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Foglio 1 Mappale 87	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Capannone e Magazzini	636,60	1,00	636,60
Uffici/Spogliatoio/Bagni	72,92	1,30	94,80
Area esterna	920,48	0,02	18,41
<b>Superficie commerciale parametrata</b>			<b>749,81</b>

#### CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 700,00 €/mq. di superficie commerciale per la parte produttiva e in 910,00 €/mq per gli uffici, gli spogliatoi ed i bagni (Osservatorio Mercato Immobiliare 2025, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

<b>Foglio 1 Mappale 87</b>			
<b>COEFFICIENTI</b>			
Coefficiente di piano	1,000	<b>Coefficiente totale (CT)</b>	<b>0,651</b>
Coefficiente di locazione	0,849		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,850		
Coefficiente di qualità	0,950		
Coefficiente di manutenzione	0,950		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
<b>SUPERFICI</b>			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	749,81	Superficie Raguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	488,49
<b>VALORI</b>			
Valore unitario (Vu)	€ 700,00	<b>Valore complessivo (Vc)</b>	<b>€ 341.942,96</b>

<b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>	
<b>Costi di regolarizzazione</b>	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 22.000,00
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 difformità urbanistico edilizie	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 2.000,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 29.000,00</b>

<b>Sgombero materiale giacente</b>	
Valutazione delle spese afferenti alla necessità di sgombero del materiale giacente nel "Magazzino 4" e nell'"Ufficio 2". Si rammenta che durante il sopralluogo lo scrivente è stato informato che tali cespiti non sono riconducibili all'affittuario, come richiamato nella rettifica al contratto di locazione. Nell'ambito del presente incarico non è stato possibile eseguire una cernita ed un'analisi di tale merce. In questa sede si prevede una valutazione economica delle spese di sgombero, pari a	€ 7.000,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (Foglio 1 Mappale 87)

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

<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 341.942,96</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 312.942,96</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e dello sgombero del materiale giacente.</b>	<b>€ 305.942,96</b>

Si specifica che il valore minimo di valutazione economica determinato mediante il calcolo del valore Catastale rivalutato del 5% applicando il moltiplicatore pari a 60 per la categoria D7 è pari a € 266.801,85.

\*\*\*\*

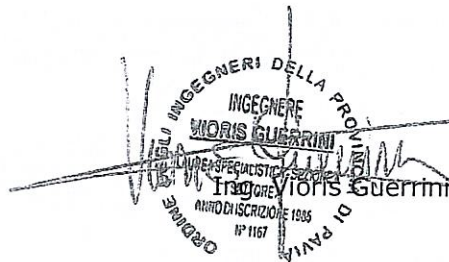
## Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Foglio 1 Mappale 87 € 341.942,96
<b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>	
<b>Costi di regolarizzazione</b>	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 22.000,00
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 difformità urbanistico edilizie	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 2.000,00
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 29.000,00</b>
<b>Sgombero materiale giacente</b>	
Valutazione delle spese afferenti alla necessità di sgombero del materiale giacente nel "Magazzino 4" e nell'"Ufficio 2". Si rammenta che durante il sopralluogo lo scrivente è stato informato che tali cespiti non sono riconducibili all'affittuario, come richiamato nella rettifica al contratto di locazione. Nell'ambito del presente incarico non è stato possibile eseguire una cernita ed un'analisi di tale merce. In questa sede si prevede una valutazione economica delle spese di sgombero, pari a	€ 7.000,00
<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 341.942,96</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 312.942,96</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e dello sgombero del materiale giacente.</b>	<b>€ 305.942,96</b>

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.



Pavia, li 23/01/2026

## Allegati

- All. 1 - Documentazione fotografica
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Ispezione ipotecaria
- All. 4 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 5 - Atto di provenienza
- All. 6 - Contratto di Locazione