
TRIBUNALE DI PAVIA

R.G. 60/2025

Liquidazione Giudiziale

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nonché del
socio illimitatamente responsabile xxxxxxxxxxxx**

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI

CURATORE:

DOTT.SSA MARTA FARINA

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

LOTTO 01

**Comune di San Martino Siccomario (PV),
Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 4.**

Capannone cat. D8

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RG n. 60/2025 LOTTO 01**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota di 1/1 di Capannone artigianale in categoria catastale D8 sito nel
comune di San Martino Siccomario VIA GENERALE CARLO ALBERTO
DALLA CHIESA n. 4.

Il tutto riportato Catasto dei Fabbricati del Comune di San Martino
Siccomario come segue:

Foglio 15 – mappale 433 – sub. 1- VIA GENERALE CARLO ALBERTO
DALLA CHIESA n. 4 Piano T-1 – D8 – R.C. 9.572,56

Mappali Terreni Correlati

Foglio 15 – mappale 433 – ENTE URBANO – are 11 ca 84.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

XX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 16/12/2010 n.ri 106963/4962 di rep. Notaio Rossi

Vittorio, trascritta a Vigevano il 21/12/2010 n.ri 12485/7809

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NOTA:

Atto del 27/02/2019 Pubblico ufficiale ANDREA TRAMONTE Sede PAVIA (PV)
Repertorio n. 2432 - TRASFORMAZIONE DI S.N.C. IN S.A.S.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 03/12/2025 è presente il sig. Suardi Angelo
che consente l'accesso in ogni parte del fabbricato.
Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**3.2.1 Iscrizioni:**

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 21/12/2010 n.ri 12486/2851 a seguito
di atto del 16/12/2010 n.ri 106964/4963 di rep. Notaio Rossi Vittorio a favore
XX
XXXXXXXXXXXX a carico XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Vigevano il 23/4/2021 n.ri 3884/480 a seguito di
atto giudiziario del 10/01/2021 n.ri 5357 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA a favore
XX
XXXXXXX a carico XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** con atto

del 17/09/2015 n. 223/2025 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, trascritto il
28/10/2025 ai n.ri 10242/7472 a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
E DEL SOCIO XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4 - VALORE	
Valore di stima	515.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia, adeguamenti	77.250,00
	4.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	433.250,00

Beni in SAN MARTINO SICCOMARIO PV
Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 4

LOTTO 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**CAPANNONE ARTIGIANALE CON SUPERFICIE A ESPOSIZIONE
COMMERCIALE, MAGAZZINO, UFFICI, AREA ESTERNA.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX;**

Capannone artigianale in categoria catastale D8 sito nel comune di San Martino Siccomario VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 4. Accesso dalla via pubblica indi all'area di corte e al piano terreno composto da superficie ad esposizione commerciale avente scala di collegamento col P1° area ad uffici e servizi. Al piano terreno area a magazzino con altezza catastale 7,40 m e corpo servizi e accessori. Dal magazzino scala di collegamento ad ammezzato con locale mensa e al P1 gli uffici ed accessori. Area cortilizia pavimentata e in parte a giardino piantumato. Locale centrale termica.

Il tutto riportato Catasto dei Fabbricati del Comune di San Martino Siccomario come segue:

**Foglio 15 – mappale 433 – sub. 1- VIA GENERALE CARLO ALBERTO
DALLA CHIESA n. 4 Piano T-1 – D8 – R.C. 9.572,56**

Mappali Terreni Correlati

Foglio 15 – mappale 433 – ENTE URBANO – are 11 ca 84

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 433.250,00

Coerenze in corpo unico in contorno da estratto di mappa:

la via pubblica Dalla Chiesa, i mappali 213, 212, 211, 210, 504, 439 del foglio 15.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 03/12/2025 è presente il sig. Suardi Angelo che consente l'accesso in ogni parte del fabbricato.

Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

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:

Convenzione urbanistica a rogito notaio Grisi del 16/10/1981 n.ri 22978/8718 di rep. Trascritto il 31/10/1981 ai n.ri 6294/4938

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

3.1.5. Altre informazioni:

Con atto notaio Vittorio Rossi del 21/09/1999 n.ri 27177/2719 di rep. Trascritto ai n.ri di R.P. 5455 Servitù a carico del mappale 217 (e successive variazioni di identificativo) a vantaggio del mappale 216 ora 433 (oggetto della presente procedura) per la costruzione su detto mapp. 216 di capannone a confine.

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

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 21/12/2010 n.ri 12486/2851 a seguito di atto del 16/12/2010 n.ri 106964/4963 di rep. Notaio Rossi Vittorio a favore

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico XX
XX
XX
XX;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Vigevano il 23/4/2021 n.ri 3884/480 a seguito di atto giudiziario del 10/01/2021 n.ri 5357 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA a favore

XXX
 XXXXXX a carico XXX
 XX

3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

- SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE con atto
del 17/09/2015 n. 223/2025 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, trascritto il
28/10/2025 ai n.ri 10242/7472 a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
E DEL SOCIO XXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXX

ASL E
GIUDIZIARIE

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Con riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto 7 della presente relazione: parzialmente difforme. Realizzata partizione degli ambienti al primo piano uffici mediante la posa di pareti vetrate dotate di porte. Necessario provvedimento in sanatoria per legittimazione dello stato dei luoghi e relativo aggiornamento catastale. Si decurta dal valore di stima importo a corpo per € 4.500,00

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: Si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NESSUNA.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

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: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 16/12/2010 n.ri 106963/4962 di rep. Notaio Rossi
Vittorio, trascritta a Vigevano il 21/12/2010 n.ri 12485/7809

Contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NOTA:

Atto del 27/02/2019 Pubblico ufficiale ANDREA TRAMONTE Sede PAVIA (PV)
Repertorio n. 2432 - TRASFORMAZIONE DI S.N.C. IN S.A.S.

A (con i precedenti identificativi catastali in Catasto terreni Fg 15/216)

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 21/09/1999 n.ri 27177/2719 di rep. Notaio Vittorio
Rossi, trascritta a Vigevano il 22/09/1999 n.ri 8018/5454

Contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. *Pratiche edilizie e amministrative:*

il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato con i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 08/99 del 14/05/1999 prot. n. 6135 e successive varianti con DIA del 06/11/2000 e DIA del 19/02/2001
- Richiesta di agibilità del 11/07/2001 (non è stata materialmente reperita nell'archivio comunale il fascicolo contenente la richiesta di agibilità e l'eventuale decreto di rilascio formale)
- Permesso di costruire in sanatoria n. 03/2010 rilasciato il 28/10/2010 n.13666/15269 per recupero sottotetto con formazione di servizio e ripostiglio.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona semicentrale in contesto urbanizzato con prevalenza di immobili di tipo produttivo, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

San Martino Siccomario è un comune di 6.340 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Posto sulla sponda destra del Ticino (poco a valle del capoluogo), appartiene al territorio del Siccomario. L'abitato sorge alle porte di Pavia, cui è ormai praticamente saldato, essendo diviso solo dal canale Gravellone, originariamente ramo secondario del Ticino.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'area ad esposizione commerciale presenta un buon livello di finitura compatibile con la destinazione funzionale: vetrate panoramiche, controsoffitto con illuminazione, pavimenti in gress. L'area magazzino con pavimento industriale e copertura a semi shed. Area uffici con livello di finitura medio buona.

Caldaia per il riscaldamento e chiller per il raffrescamento in locale tecnico esterno.

Complessivamente livello di finitura e manutenzione buono.

MISURE INDICATIVE Superficie interna

PIANO TERRA

- Esposizione commerciale	160,00 mq
- Servi e accessori	41,00 mq
- Magazzino	266,00 mq
- Locale caldaia	14,30 mq

PIANO AMMEZZATO

- Locale mensa	35,00 mq
----------------	----------

PIANO PRIMO

- Uffici	174,00 mq
- Servizi e accessori	20,00 mq
- Ripostiglio e servizio	27,00 mq

AREA ESTERNA

Cortile pavimentato e area a giardino	660,00 mq
---------------------------------------	-----------

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.

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, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

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. Ufficio Tecnico Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: **PAVIA**
Comune: **SAN MARTINO SICCOMARIO**
Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO**
Codice zona: **B1**
Microzona: **1**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	820	1200	L	3,5	5,1	L

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: **PAVIA**
Comune: **SAN MARTINO SICCOMARIO**
Fascia/zona: **Suburbana/BIVIO%20CAVA**
Codice zona: **E1**
Microzona: **2**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	435	560	L	3,4	4,7	L
Capannoni industriali	Normale	285	390	L	2,4	3,3	L

Borsino Immobiliare

 Magazzini		
Valore minimo <i>Euro</i> 197	Valore medio <i>Euro</i> 277	Valore massimo <i>Euro</i> 357

 Laboratori		
Valore minimo <i>Euro</i> 232	Valore medio <i>Euro</i> 325	Valore massimo <i>Euro</i> 418

 Capannoni tipici		
Valore minimo <i>Euro</i> 213	Valore medio <i>Euro</i> 297	Valore massimo <i>Euro</i> 380
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.		

 Capannoni produttivi		
Valore minimo <i>Euro</i> 197	Valore medio <i>Euro</i> 291	Valore massimo <i>Euro</i> 385



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo
Euro **1.196**

Valore medio
Euro **1.331**

Valore massimo
Euro **1.465**



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo
Euro **471**

Valore medio
Euro **628**

Valore massimo
Euro **785**

Lo scenario Immobiliare Pavese 2024-2025

insediamento

€/mq

comune di **San Martino Siccomario**



popolazione (2018) **6.278**
superficie km² **14,29**
densità ab/km² **439**
codice catastale **1014**
cap **27028**

numero compravendite

2015	60
2016	96
2017	84
2018	118
2019	102
2020	93
2021	98
2022	103
2023	118

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.620,00	1.380,00	1.350,00	1.100,00	1.000,00	850,00	600,00	380,00
Ville/Villette	€/mq	1.650,00	1.380,00	1.350,00	1.100,00	950,00	850,00	600,00	380,00
*Autorimesse	€	12.000,00							7.000,00
Uffici	€/mq	1.300,00	1.200,00	1.000,00	900,00	800,00	750,00	500,00	280,00
Negozi	€/mq	1.300,00	1.100,00	1.000,00	900,00	800,00	650,00	500,00	250,00
Capannoni	€/mq	1.000,00							500,00
Terreni edificabili calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata									
Residenziale	€/mq	120,00	80,00						

Ricerca comparabili di mercato certificati – Agenzia delle Entrate

La ricerca di compravendite nella micro area comparabile al bene in oggetto condotta sugli immobili di categoria catastale D interessando l'intero foglio catastale nel periodo da 01/2023 al 12/2025 non ha prodotto risultati.

9.3. Valutazione: Valore di stima € 515.000,00**9.4. 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:

€ 515.000,00 X 15%**€ 77.250,00**Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

a corpo

€ 4.500,00**9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **VALORE ARROTONDATO € 433.250,00**

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, 09/12/2025

il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*