

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 71/2025

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Curatore: Dott.ssa Vanessa Marchesi

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC: rosester.licursi@ingpec.eu



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rosester Licursi, nata a Pavia il 28/09/1976, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233, con studio in Pavia, Corso Cavour n. 33, è stata incaricata dal Curatore Dott.ssa Vanessa Marchesi di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura in oggetto. La presente relazione di stima, in particolare, riguarda un'area esterna in comune di Zerbolò (Pv), Cascina Marzo.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Comune di Zerbolò.

In data 27/04/2026 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile onde accertarne lo stato di fatto.

Il valore del bene è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, l'ubicazione e la destinazione d'uso con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

La superficie considerata per la valutazione del bene è quella catastale.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE

La presente relazione di stima riguarda un appezzamento di terreno, attualmente censito come area rurale, in comune di Zerbolò (Pv), Cascina Marzo.

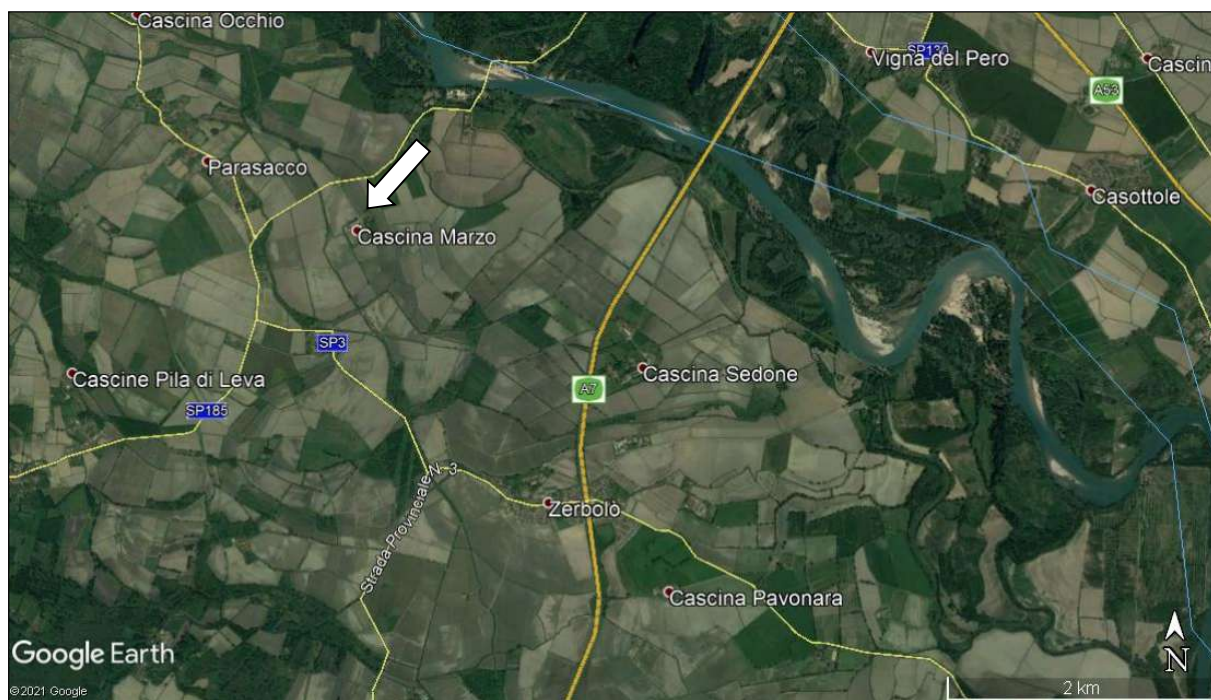


Foto aerea di Zerbolò con ubicazione di Cascina Marzo

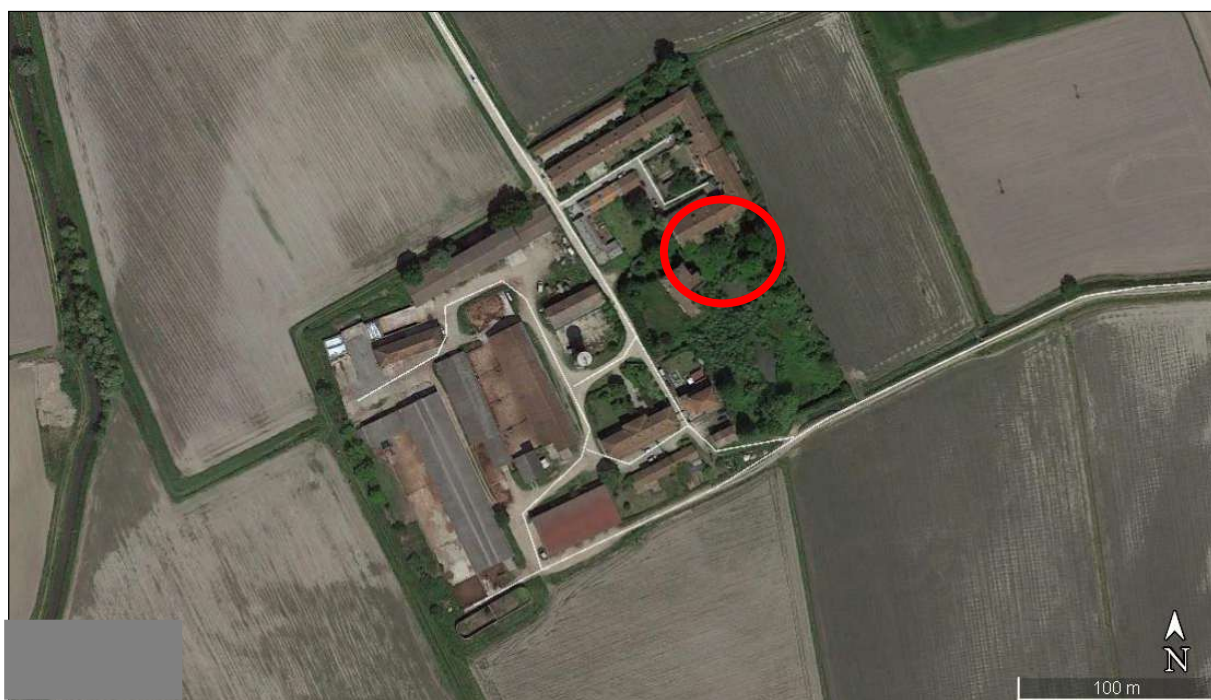


Foto aerea di Cascina Marzo con ubicazione del bene

2 – DATI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.T. del comune di Zerbolò come segue (**Allegato 1** – Visura catastale):

Foglio 10, Particella 68, Qualità “area rurale”, Superficie 510 m²

Intestazione catastale: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED],
Proprietà 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 10 di Zerbolò da cui si evince la corrispondenza dell'area con il mappale 68 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario: mappali 217, 27, 262, corso d'acqua.

L'immobile, precedentemente censito come “fabbricato rurale”, è stato variato d'ufficio con pratica n. PV0175826 in data 07/09/2012, non avendo provveduto la parte nei termini di legge; come meglio descritto nel seguito, oggi non presenta più caratteristiche agricole o rurali, costituendo di fatto pertinenza di fabbricati urbani e dovrà essere censito al catasto fabbricati.

3 – PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è pervenuto alla Società in forza di atto di compravendita Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED], trascritto a Vigevano il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

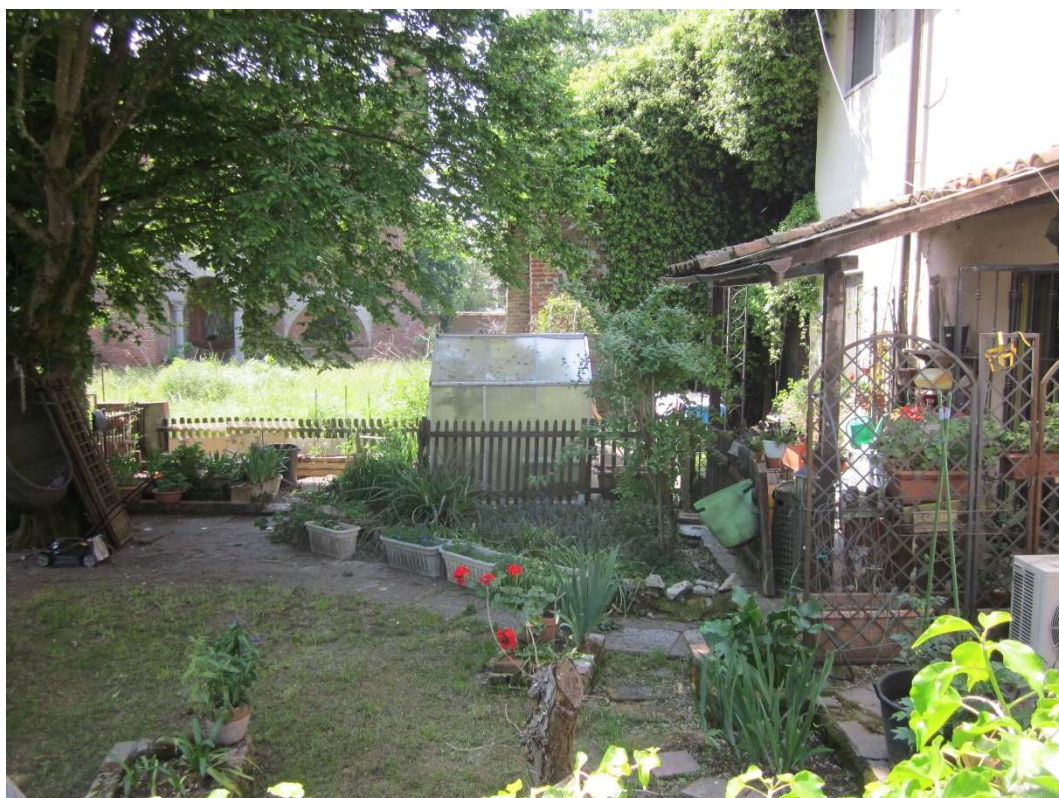
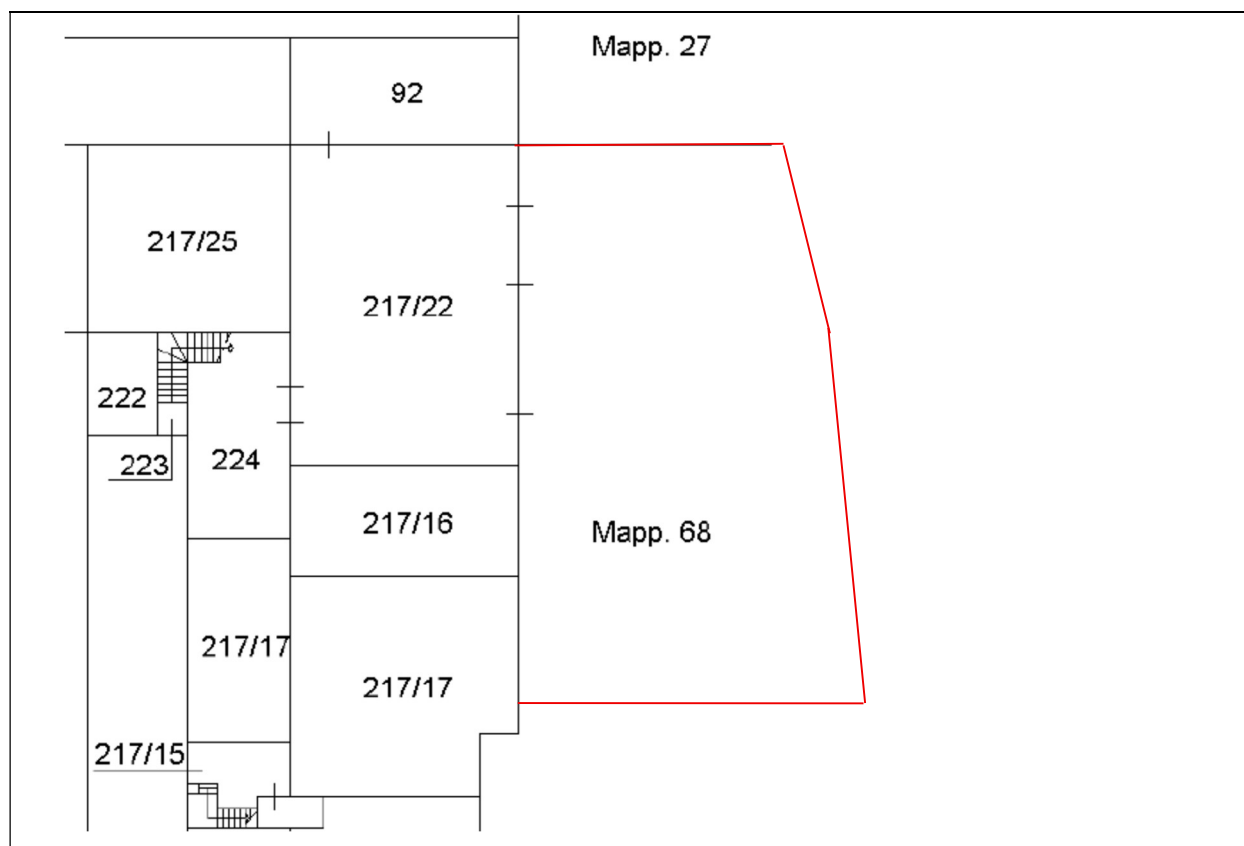
Al momento del sopralluogo l'area risultava adibita a giardino di pertinenza delle unità immobiliari confinanti 217 sub. 22, 217 sub. 16 e 217 sub. 17.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'area di superficie catastale pari a 510 m², un tempo presumibilmente appartenente al nucleo rurale di Cascina Marzo e oggi censita come area rurale, ubicata in fregio a fabbricati residenziali e con tale destinazione urbanistica.

Come già anticipato nel paragrafo precedente, l'area è attualmente adibita a giardino di pertinenza delle abitazioni confinanti (217 sub. 22, 217 sub. 16 e 217 sub. 17 come indicativamente illustrato nella seguente figura estratta dall'elaborato

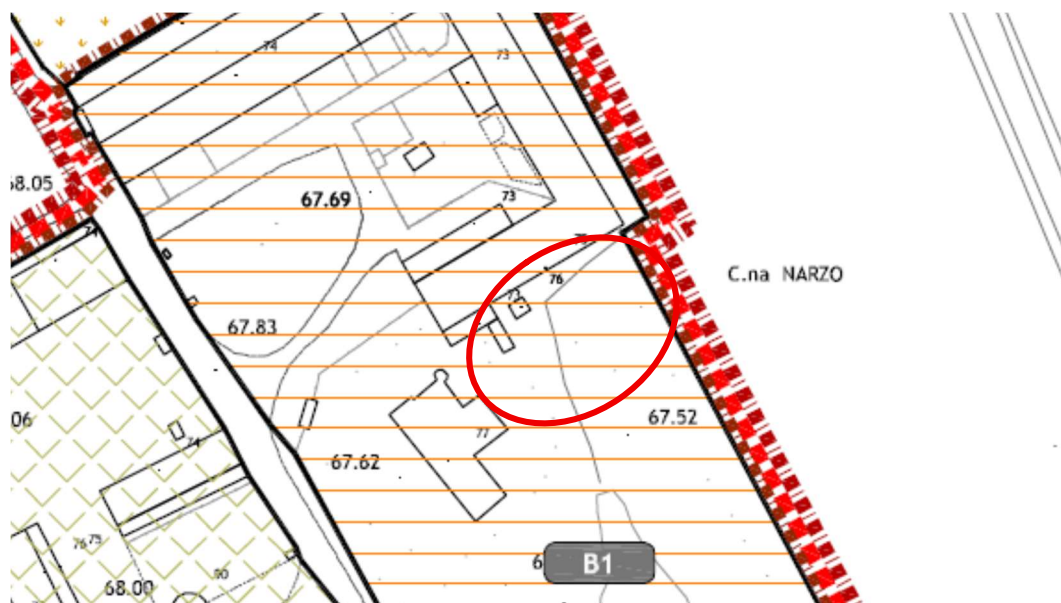
planimetrico catastale della particella 217), con piantumazione, recinzione e arredi da esterno.







Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Zerbolò, con riferimento alla documentazione consultata sul sito web comunale, classifica l'area come Zona B1 – Zona residenziale di completamento, ai sensi dell'art. 46 delle Norme Tecniche d'Attuazione.



5 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano (periodo informatizzato 19/02/1998 - 27/04/2026), risultano gravanti sugli immobili oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (le relative note sono riportate nell'**Allegato 3**).

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED] e C.F. [REDACTED].

Trascrizioni

Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del [REDACTED] rep. [REDACTED] del Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

6 – VALUTAZIONE DEL BENE

La superficie utilizzata per la stima del valore del bene è quella catastale (510 m²), tenuto conto dell'ubicazione e dello stato di fatto rilevato.

Non sono stati effettuati rilievi topografici per la verifica dell'effettiva superficie del lotto, né per la valutazione della correttezza dei confini; gli oneri derivanti da eventuali difformità si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce all'immobile il seguente valore: € 5.000,00.

Il valore sopra indicato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dello stesso avverrà in ambito concorsuale, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale tra cui principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone pertanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore:

Valore della piena proprietà del bene:

€ 4.250,00 (Euro quattromila duecentocinquanta/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 28 aprile 2026

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visura catastale

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Ispezioni ipotecarie