

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 31/2026

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice delegato: Dott.ssa Anna Molinari

Curatore: Dott.ssa Ilaria Sacchi

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
Candia Lomellina (Pv) – Via Giuseppe Mazzini**

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 Ilaria Sacchi di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura in oggetto.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda un capannone industriale e un terreno in parte edificabile a Candia Lomellina (Pv), Via Giuseppe Mazzini n. 40.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Comune di Candia Lomellina.

In data 07/06/2026 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore dell'immobile è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, 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 Provinciale di Pavia, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

La superficie considerata per la valutazione dei fabbricati è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità immobiliare, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con essi confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie utilizzata per la stima del terreno è quella "catastale".

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda un capannone industriale e un appezzamento di terreno, in parte agricolo e in parte edificabile, a Candia Lomellina (Pv) in Via Giuseppe Mazzini n. 40, in zona periferica nord-orientale del centro abitato.



Foto aerea di Candia Lomellina con ubicazione dei beni

2 – DATI CATASTALI

Gli immobili risultano attualmente censiti come segue (**Allegato 1** – Visure catastali)
N.C.E.U.

Sezione urbana A, Foglio 7, Particella 167, Subalterno 1, Categoria D/7, Rendita € 4.391,90, Via Giuseppe Mazzini n. 40, Piano T.

N.C.T.

Foglio 7, Particella 216, Qualità Seminativo irriguo arborato, Classe 5, Superficie Ha 0.60.50, Reddito Dominicale € 20,31, Reddito Agrario € 46,87.

Intestazione catastale:

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 7 di Candia Lomellina da cui si evince la corrispondenza del fabbricato con porzione del mappale 167 e del terreno con il mappale 216.

Nell'**Allegato 3** si riporta la planimetria catastale del fabbricato.

Coerenze da Nord in senso orario del capannone: cortile comune su quattro lari.

Coerenze da Nord in senso orario del terreno: mappali 246, 657, 217, 199 (ferrovia) e 167.

3 – PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

Il capannone è pervenuto alla Società in forza di atto di compravendita dell'11/12/2025 rep. n. 75541/30717 a rogito Notaio Pandolfi Giovanni, trascritto a Vigevano in data 23/12/2025 ai nn. 12500/9166.

Il terreno è pervenuto alla Società in forza di atto di compravendita dell'01/03/2023 rep. n. 70631/27224 a rogito Notaio Pandolfi Giovanni, trascritto a Vigevano in data 09/03/2023 ai nn. 2296/1576.

Gli atti di provenienza sono riportati nell'**Allegato 4**.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un compendio immobiliare utilizzato per il commercio all'ingrosso di cereali e legumi costituito da un capannone con adiacente silo e da un terreno limitrofo in parte agricolo e in parte edificabile in ambito di trasformazione a Candia Lomellina (Pv), in Via Giuseppe Mazzini.

L'accesso al capannone avviene dal civico 40 di Via Mazzini attraverso il cortile comune all'altro capannone di proprietà di terzi presente sull'area.

Il terreno risulta confinante in continuità con il cortile dei capannoni verso Est.

Il capannone presenta una superficie interna di circa 387 m² con altezza sotto trave pari a 6 m; è dotato di due portoni su ciascun lato e un blocco interno di uffici e servizi con superficie totale pari a circa 43 m² e altezza interna di 2,90 m.

Il fabbricato è realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato precompresso, finestratura perimetrale a nastro; la copertura non è visibile pertanto non è possibile escludere che sia realizzata con lastre in fibrocemento contenenti

amianto; la pavimentazione è in cemento.

Il blocco uffici presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle, serramenti in alluminio con vetrocamera e inferriate, impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano e radiatori in ghisa, split per l'aria condizionata.

La superficie commerciale utilizzata per la valutazione è pari a 455 m².

Adiacente all'ufficio è presente nel cortile comune una tettoia in ferro con copertura in lastre di lamiera denunciata con SCIA, con superficie coperta pari a circa 160 m² e altezza interna sotto trave di 6,50 m; la tettoia risulta irregolarmente tamponata su due lati; sono presenti altri manufatti non autorizzati realizzati sul cortile comune che non saranno presi in considerazione nella stima del valore di mercato; in particolare, è presente un prolungamento della precedente tettoia fino al fabbricato che ospita i silos, è presente una tettoia sul prospetto occidentale del fabbricato, è presente una pesa a ponte nel cortile comune lungo il confine occidentale del capannone.

Il secondo fabbricato oggetto di vendita ospita il silo a celle in ferro utilizzato per lo stoccaggio dei cereali con protezione laterale in lamiera e copertura in lastre di lamiera; ha superficie totale pari a circa 195 m² e altezza interna pari a 8 m. E' presente un secondo fabbricato di altezza e dimensioni inferiori edificato in continuità al silo lungo il prospetto meridionale in fascia di rispetto ferroviaria senza titolo autorizzativo.

La documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

Il terreno adiacente ha una superficie catastale pari a 6.050 m² di cui circa 3.330 m² a destinazione agricola, circa 2.420 m² edificabili appartenenti a una più ampia area di trasformazione urbanistica e circa 300 m² in zona residenziale B2; le citate superfici sono da intendersi meramente indicative e subordinate a puntuale valutazione urbanistica di dettaglio; è attualmente stabilizzato con stesa di ghiaietto. Si riferisce, inoltre, che non sono stati effettuati rilievi topografici di dettaglio per accertare i corretti confini e la corretta consistenza del terreno; eventuali spese derivanti da discostamenti tra la situazione di fatto e i dati catastali si intendono ricomprese nel deprezzamento applicato al valore finale dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Candia Lomellina (**Allegato 5**) e la planimetria catastale (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il capannone è stato edificato ad uso commerciale con Concessione Edilizia del 06/11/1989 P.E. n. 44/1989; la pratica è stata formalmente conclusa nel 2007 con rilascio del certificato di agibilità in data 06/04/2007.

L'immobile risulta conforme agli elaborati grafici della pratica con eccezione della realizzazione di una scala in ferro che conduce all'area sovrastante il blocco uffici per utilizzo accessorio dello spazio protetto da parapetto; la difformità può essere sanata oppure rimossa; la planimetria catastale non rappresenta correttamente la conformazione dei locali accessori interni, non indica la scala e lo spazio accessorio sopra agli uffici e indica l'altezza degli stessi in 2,70 m in luogo dei 2,90 m rilevati.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia del 08/06/1999 P.E. n. 14/1999 per la costruzione del secondo capannone, oggi di proprietà di terzi, e dei silos prefabbricati in ferro appartenenti all'immobile oggetto di stima; nella pratica è presente il nulla osta delle Ferrovie per la costruzione dei silos in fascia di rispetto ferroviaria e della recinzione a confine; anche questa seconda pratica è stata formalmente conclusa nel 2007 con rilascio del certificato di agibilità in data 06/04/2007.

I silos sono stati realizzati conformemente agli elaborati della pratica edilizia; si segnala, tuttavia, la presenza di un ulteriore fabbricato annesso a questi lungo il prospetto meridionale, fabbricato realizzato quindi nella fascia di rispetto ferroviaria senza titolo e senza autorizzazione dell'Ente; per tale fabbricato si dovrà provvedere alla rimessione in pristino mediante demolizione; le spese per la rimessione in pristino si intendono comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.



Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici di dettaglio per verificare la corretta posizione dei fabbricati rispetto al confine ferroviario ma semplice rilievo metrico.

Risulta, infine, la presentazione della SCIA sostitutiva al permesso di costruire del 13/04/2018 prot. n. 1348 per la messa in opera di tettoia in metallo aperta.

La tettoia è stata realizzata in difformità rispetto agli elaborati della pratica edilizia poiché è stata tamponata su due lati a formare un volume chiuso, anche se con strutture astrattamente amovibili ma destinate a un uso stabile e duraturo; la difformità dovrà pertanto essere sanata o rimossa.



Si segnala, inoltre, la realizzazione di ulteriori tettoie in continuità con la precedente sino al fabbricato che ospita i silos, realizzate senza titolo, le quali

dovranno essere sanate oppure rimosse.



Infine, è stata rilevata una ulteriore tettoia realizzata senza titolo sul fronte occidentale del capannone a protezione dell'ingresso di quest'ultimo; il manufatto termina sul confine di proprietà e quindi, per l'eventuale sanatoria, dovrà essere oggetto di nulla osta del confinante; in alternativa si dovrà optare per la remissione in pristino.



Tutte le tettoie, inclusa quella oggetto di SCIA, non sono rappresentate nella planimetria catastale e risultano edificate nel cortile comune al secondo capannone di proprietà di terzi, situazione giuridica bisognosa di approfondimento.

Si segnala, infine, che non è stata reperita alcuna pratica per la realizzazione della

pesa a ponte e del relativo fabbricato che ospita la strumentazione protetto da una piccola tettoia, sempre sul fronte occidentale del capannone.

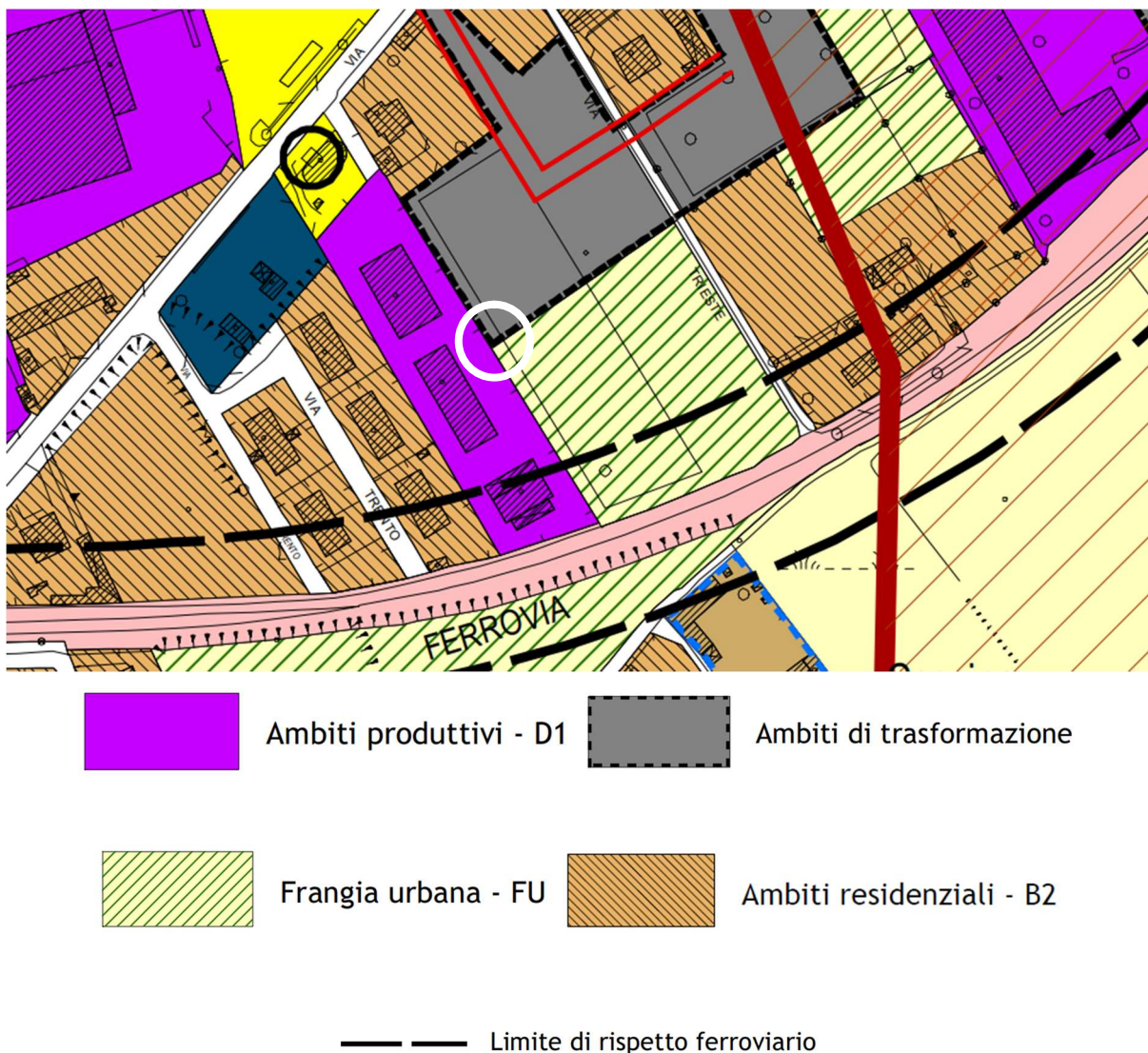


La pesa interrata è realizzata a distanza ridotta dal confine; pertanto per l'eventuale sanatoria dovrà essere rilasciato nulla osta dal confinante; in alternativa, come già detto, si dovrà provvedere alla rimessione in pristino.

Date le numerose irregolarità e alternative percorribili, al momento non è possibile determinare eventuali costi di sanatoria che, alternativamente ai costi di rimessione in pristino, si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore degli immobili per assenza di garanzia per vizi e difetti.

A seguito delle suddette osservazioni, in via cautelativa non si provvederà alla valorizzazione delle tettoie nella formazione del valore di mercato del lotto.

Il vigente Piano di Governo del territorio di Candia Lomellina classifica i beni oggetto di stima come segue.



Il capannone si trova in area di “Ambiti produttivi D1”; il terreno è classificato in parte agricolo in “Frangia Urbana FU” ai sensi dell’art. 58 delle N.T.A. del Piano delle Regole, in parte appartiene a un più ampio “Ambito di trasformazione ATR-PL9” art. 6.1.9 del fascicolo relativo “Schede per l’attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione” del Documento di Piano, in minima parte in “Ambiti residenziali B2” ai sensi dell’art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Sia sull’ambito produttivo che sul terreno è presente nella porzione meridionale il limite di rispetto ferroviario ai sensi degli artt. 32-33-80 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Per gli approfondimenti del caso si rimanda alla lettura dello strumento urbanistico comunale.

6 – 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 – 21/08/2026), risulta gravante sugli immobili oggetto di stima la Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del 24/04/2026 rep. 101/2026 del Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano il 19/05/2026 ai nn. 5085/3739 (la nota è riportata nell'**Allegato 6**).

7 – VALUTAZIONE DEI BENI

Alla luce delle indagini di mercato effettuate si attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore di mercato:

- Capannone industriale € 115.000,00
- Silos € 40.000,00
- Terreno € 45.000,00

Valore totale € 200.000,00

Il valore sopra indicato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni 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, che ristora altresì il futuro acquirente per gli eventuali costi di regolarizzazione edilizia e catastale.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr.):

Valore della piena proprietà dei beni

- Capannone € 86.000,00
- Silos € 30.000,00
- Terreno € 34.000,00

Valore totale € 150.000,00 (Euro centocinquanta mila /00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 9 settembre 2026

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetria catastale

Allegato 4: Atti di provenienza

Allegato 5: Estratti pratiche edilizie

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica