TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 26/2025

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' [redacted]

Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore: Dott. Stefano Broglia

PERIZIA 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 dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396
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. Stefano Broglia di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della Liquidazione giudiziale di [redacted] ubicato in Comune di Cura Carpignano (Pv) – Località Prado.

Il compendio, in particolare, è costituito da un capannone industriale, un'unità immobiliare ad uso abitativo, un magazzino e quattro unità immobiliari ad uso ufficio.

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

In data 23/07/2025 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore degli immobili 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 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 "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità, comprendente i muri divisori interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano 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. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

La presente relazione di stima riguarda diverse unità immobiliari ubicate in Via della Scienza a Cura Carpignano (Pv) – Località Prado, nella zona industriale – artigianale posta tra l'abitato di Cura Carpignano e il comune di Pavia.

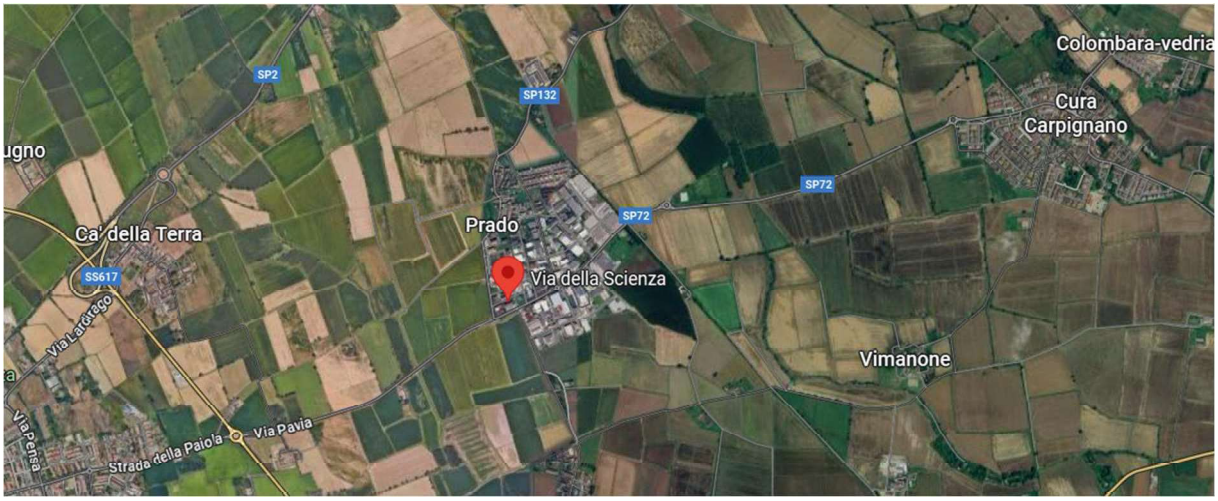


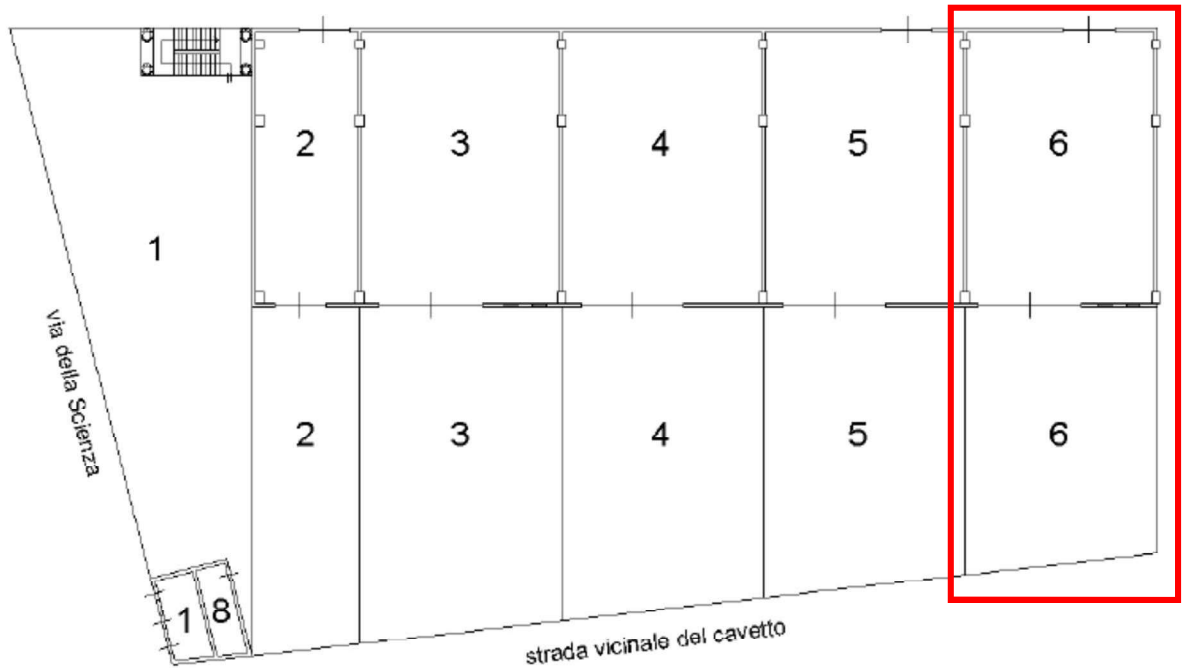
Foto aerea con ubicazione dei beni

Ai fini della vendita sono stati formati sei lotti, come di seguito composti:

LOTTO 1 Magazzino: Foglio C/1 mappale 638 sub. 6 **– *pag.4***

[redacted]

LOTTO 1
Magazzino



LOTTO 1 - DATI CATASTALI

N.C.E.U. Cura Carpignano (**Allegato 1 –** Visure catastali):

Sezione Urbana C, Foglio 1, Particella 638, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 177 m^2, Superficie catastale totale 200 m^2, Rendita catastale € 173,68, Via Della Scienza n. SNC, Piano T.

Intestazione catastale: [redacted] con sede a Cura Carpignano e [redacted], Proprietà 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del Foglio 1 Sez. C di Cura Carpignano da cui si evince la corrispondenza del complesso immobiliare che comprende l'immobile in oggetto con il mappale 638.

Nell'**Allegato 3** si trova l'elaborato planimetrico catastale da cui, unitamente alla mappa, si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario: mappale 664, strada vicinale del cavetto, unità 638 sub. 5, mappale 926.

Nell'**Allegato 4** si riportano le planimetrie catastali.

Le parti comuni del complesso, quali cortile, scala ballatoio al piano primo e locale contatori, sono identificate con la particella 638 sub. 1.

LOTTO 1 - PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è pervenuto alla Società in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carmelo Di Marco del [redacted] rep. [redacted], trascritto a Pavia il [redacted] ai nn. [redacted].

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da una porzione di capannone industriale ad uso magazzino di circa 170 m^2, con blocco interno per spogliatoio e servizi di 22 m^2 e area esterna di pertinenza di circa 175 m^2.

L'altezza interna netta sotto trave del magazzino misura 5,50 m, l'altezza interna degli spogliatoi è pari a 2,80 m.

Attualmente risulta in corso di realizzazione un prolungamento del blocco servizi mediante pareti in cartongesso, senza autorizzazione; in quanto tale non sarà valorizzato.

Il capannone è realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato, pavimentazione in cemento, finestre a nastro in alluminio con inferriate; gli spogliatoi e i servizi igienici sono finiti al civile con intonaco, pavimentazione rivestimenti in ceramica, porte interne in legno.

E' presente una caldaia murale a gas nel bagno per il riscaldamento degli spogliatoi con radiatori in alluminio a piastre e la produzione di acqua calta sanitaria.

L'area esterna è pavimentata in cemento e completamente recintata, con accesso pedonale e carraio dalla strada che costeggia il complesso verso Est; attualmente è presente un'apertura di collegamento della recinzione con il cortile del confinante Lotto 5.

Si segnala la presenza di segni di infiltrazione d'acqua.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 5**.

LOTTO 1 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Cura Carpignano (riportate in estratto nell'**Allegato 6**) e la planimetria catastale (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di stima è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 951/04 rilasciato in data 05/04/2005 per l'ampliamento di capannoni esistenti e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 1286/07 del 01/06/2007 per opere interne ed esterne con cambio di destinazione l'uso da magazzino a ufficio al piano primo.

Risulta il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n. 3708/07 del 16/07/2007 per il magazzino di cui al sub. 6.

Rispetto agli elaborati della pratica edilizia si segnalano le seguenti difformità: la chiusura della porta di collegamento con il capannone confinante e la realizzazione del prolungamento del blocco uffici e spogliatoi; le medesime difformità si rilevano nella planimetria catastale.

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità e/o per la rimessione in pristino, si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

LOTTO 1 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Pavia, risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (le relative note sono riportate nell'**Allegato 7**).

Iscrizioni

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del [redacted] rep. [redacted] del Tribunale di Pavia, iscritta a Pavia in data [redacted] ai nn. [redacted], a favore di [redacted], contro la Società.

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del [redacted] rep. [redacted] del

Tribunale di Pavia, iscritta a Pavia in data [redacted] ai nn. [redacted], a favore di [redacted], contro la Società.

3) Ipoteca volontaria a garanzia di obbligazioni del [redacted] rep. [redacted] a rogito Notaio Tramonte Andrea, iscritta a Pavia il [redacted] ai nn. [redacted] a favore di [redacted], contro la Società.

Trascrizioni

1) Costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di passaggio pedonale, carraio e di reti tecnologiche) del 14/09/2005 rep. 31244/9020 a rogito Notaio Marco Marchetti, trascritta a Pavia il 23/09/2005 ai nn. 21492/11597, a favore di Ars Costruendi S.r.l. contro Immobiliare Paradiso S.r.l.

2) Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 10/04/2025 rep. 88/2025 del Tribunale di Pavia, trascritta a Pavia il 28/04/2025 ai nn. 8036/5537.

LOTTO 1 - SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione

Descrizione	Superficie lorda (m^2)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m^2)
Magazzino	170	100%	170
Spogliatoi e wc	22	100%	22
Area esterna	175	10%	17,50
		Totale	209,50
		Superficie commerciale (arr.)	**210,00**

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce all'immobile oggetto di stima un valore di € 74.000,00.

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, che ristora altresì il futuro acquirente da eventuali spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale.

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

Valore della piena proprietà del bene:

€ 63.000,00 (sessantatremila/00)



Quanto sopra ad evasione dell’incarico affidatomi.

Pavia, 14 febbraio 2026

Dott. Ing. Rosester Licursi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PAVIA
DOTTORE INGEGNERE
ROSESTER LICURSI
LAUREA SPECIALISTICA - SEZIONE A
SETTORI: A-B-C
ANNO DI ISCRIZIONE: 2002
n° 2233

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Elaborati planimetrici catastali

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Documentazione fotografica

Allegato 6: Estratti pratiche edilizie

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie