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.

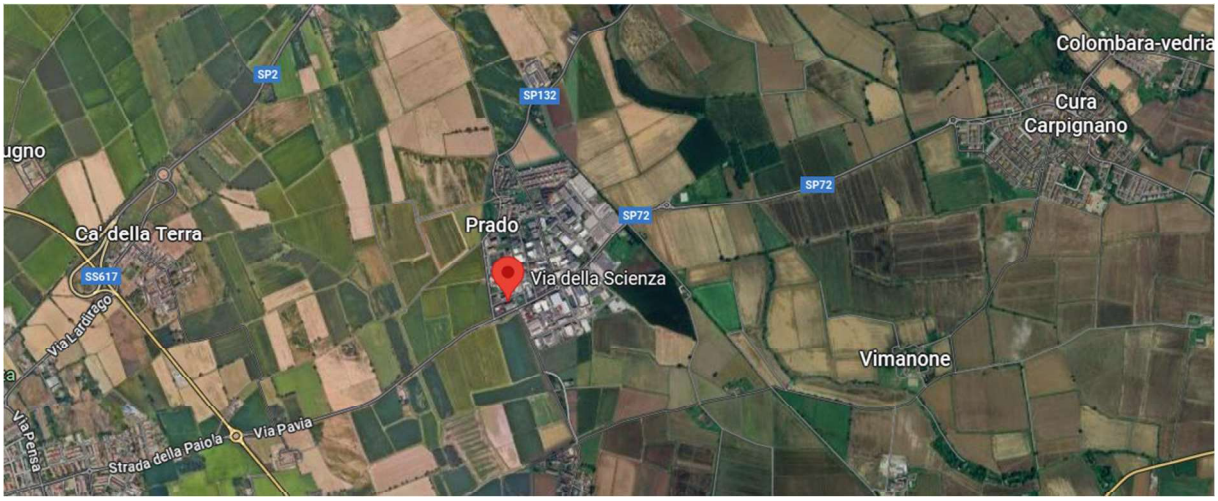


Foto aerea con ubicazione dei beni

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

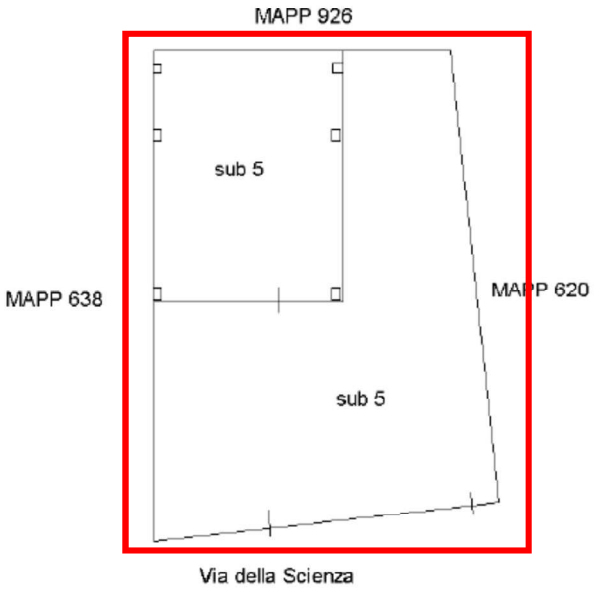
[redacted]

LOTTO 5 Capannone e abitazione: Foglio C/1 mappale 664 subb. 4-5 – ***pag. 22***

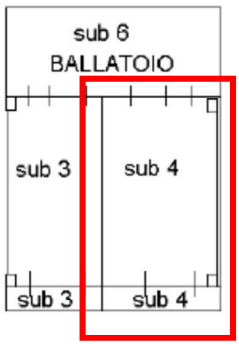
[redacted]

LOTTO 5
Capannone e abitazione pertinenziale

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



LOTTO 5 - DATI CATASTALI

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

Capannone: Sezione urbana C, Foglio 1, Particella 664, Subalterno 5, Categoria D/7, Rendita catastale € 529,84, Via Della Scienza n. 39-41 Piano T.

Abitazione: Sezione urbana C, Foglio 1, Particella 664, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 79 m^2, Rendita catastale € 113,10, Via Della Scienza n. 39-41, Piano 1.

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 664.

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.

Coerenze del capannone al piano terra: mappale 620, Via della Scienza, mappali 368 e 926.

Coerenze dell'abitazione al piano primo: affaccio libero su due lati, unità 664 sub. 3, ballatoio comune sub. 6.

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

Il ballatoio al piano primo, identificato con la particella 664 sub. 6, è comune all'unità del Lotto 6.

LOTTO 5 - PROVENIENZA DEI BENI 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 il capannone risultava libero, mentre l'abitazione risultava occupata con contratto di locazione opponibile alla Procedura e non è stato possibile seguire l'accesso.

LOTTO 5 - DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da una porzione di capannone industriale con sovrastante abitazione di pertinenza al piano primo.

Il capannone ha una superficie di 200 m^2, con area esterna esclusiva su due lati di circa 450 m^2.

L'altezza interna netta sotto trave del capannone misura 5,50 m.

Il capannone è realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato, pavimentazione in cemento, finestre a nastro in alluminio con inferriate.

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 1.

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

Al piano primo si trova l'abitazione di pertinenza di 76 m^2 commerciali, altezza interna

3 m, composta da due locali, un bagno, un disimpegno e un balcone di circa 8,80 m^2.
Il sopralluogo non è stato effettuato poiché l'immobile risultava occupato; le misure sono state desunte dalla planimetria catastale.
All'abitazione si accede direttamente dal ballatoio comune in continuità con quello dell'adiacente mappale 638, raggiungibile attraverso la scala esterna ubicata nel cortile comune sempre del mappale 638.
Si ipotizza che le finiture siano le medesime delle unità adiacenti, ovvero pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento in ceramica nel bagno, soffitto in legno a vista, porte interne in legno; citofono, predisposizione per impianto d'allarme e aria condizionata, caldaia murale a gas metano per il riscaldamento mediante radiatori in alluminio a piastre e produzione di acqua calda sanitaria.
La porta di ingresso è blindata, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, imposte a battente in legno e zanzariere.
La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 5**.

LOTTO 5 - 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 di variante n. 1314/07 del 04/08/2007 con rilascio del Certificato di Agibilità prot. n. 6445/07 del 07/01/2008.
Successivamente risulta la presentazione della Denuncia di Inizio Attività n. 1654/10 del 09/12/2010 per il cambio di destinazione d'uso del magazzino al piano primo da artigianale a residenza e uffici, cui non fa seguito la trascrizione del vincolo pertinenziale dell'abitazione, né il rilascio dell'agibilità.
A tal proposito si riferisce che nell'atto di provenienza si trova riferimento di un certificato di agibilità del 27/04/2011, non reperito nell'archivio comunale.

Difformità rilevate: non è stata realizzata la scala esterna per accedere dal cortile al ballatoio al piano primo (l'accesso al piano primo, come detto, avviene da cortile, scala e ballatoio dell'immobile confinante); non sono state realizzate le due finestre al piano terra nel capannone.

La planimetria catastale rappresenta correttamente il capannone, mentre non è stato possibile verificare l'abitazione.

Le spese di regolarizzazione e rimessione in pristino degli immobili, anche per eventuali difformità al momento non segnalabili, si ritengono comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

La Procedura ha provveduto a comunicare al Comune la mancata realizzazione della scala ai fini dell'aggiornamento catastale, senza costituire sanatoria o regolarizzazione delle difformità.

LOTTO 5 – 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 5 - SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

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

Descrizione	Superficie lorda (m^2)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m^2)
Capannone	200	100%	200
Area esterna	450	10%	45
Superficie commerciale capannone			**245,00**

Descrizione	Superficie lorda (m^2)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m^2)
Abitazione P1	76	100%	76
Balcone	8,80	30%	2,64
		Totale	78,64
Superficie commerciale abitazione (arr.)			**79,00**

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce agli immobili oggetto di stima il valore totale di € 127.000,00 così distinto:

- capannone € 86.000,00
- abitazione € 41.000,00

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 degli stessi 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 agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr.):

Valore della piena proprietà dei beni:

€ 108.000,00 (centoottomila/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