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.

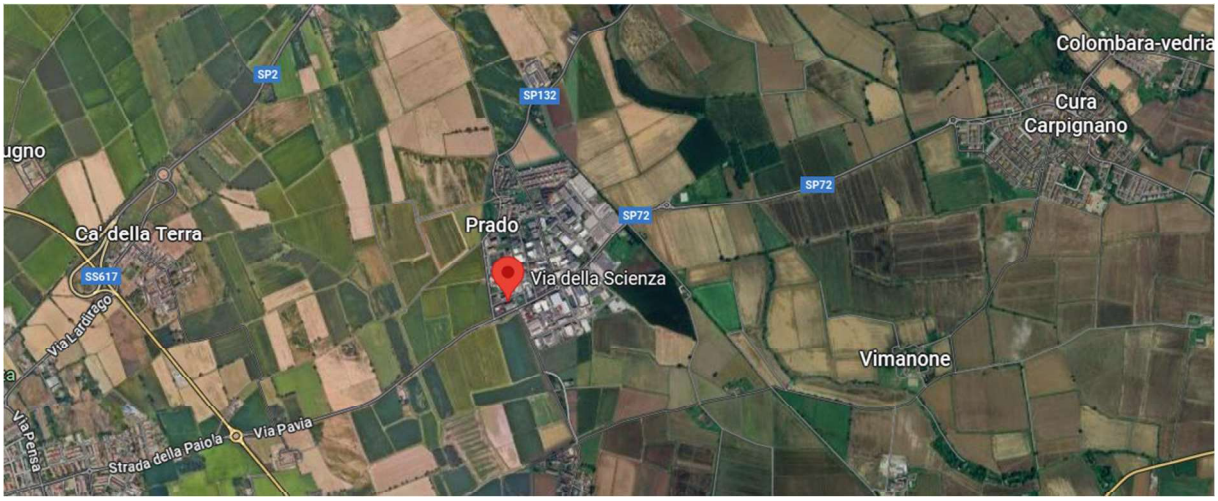


Foto aerea con ubicazione dei beni

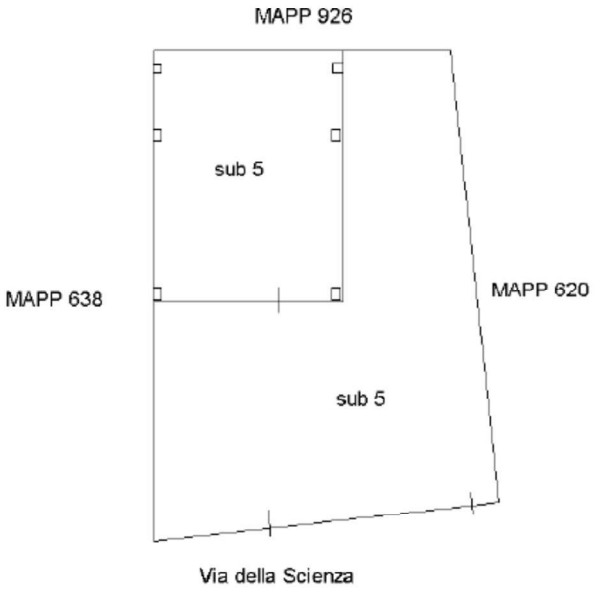
Ai fini della vendita sono stati formati sei lotti, come di seguito composti:

[redacted]

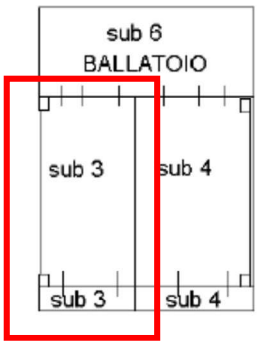
LOTTO 6 Ufficio: Foglio C/1 mappale 664 sub. 3 – ***pag. 28***

LOTTO 6
Ufficio

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



LOTTO 6 - DATI CATASTALI

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

Sezione urbana C, Foglio 1, Particella 664, Subalterno 3, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 62 m^2, Rendita catastale € 402,84, 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 si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario: unità 664 sub. 4, affaccio libero, particella 638, 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 5.

LOTTO 6 - 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 libero, di fatto utilizzato come abitazione senza titolo.

LOTTO 6 - DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di vendita è costituito da un ufficio, oggi irregolarmente adibito ad abitazione, al piano primo di un complesso edilizio costituito da capannoni e uffici.

All'ufficio si accede direttamente dal ballatoio comune al piano primo raggiungibile attraverso la scala esterna ubicata nel cortile dell'adiacente particella 638 che conduce al ballatoio comune di quest'ultima.

L'immobile è composto da due locali, un bagno con disimpegno e un balcone.

La superficie lorda totale dell'unità è pari a 60 m^2, con altezza interna netta di 3,00 m, mentre il balcone ha superficie pari a 8,80 m^2.

La pavimentazione è in piastrelle, i muri sono intonacati e tinteggiati, con rivestimento in ceramica nel bagno, il soffitto è in legno a vista.

La porta di ingresso e blindata, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, imposte a battente in legno e zanzariere.

L'immobile è dotato di citofono, predisposizione per aria condizionata; è altresì presente una caldaia murale a gas metano per il riscaldamento mediante radiatori in alluminio a piastre e produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato di conservazione e manutenzione al momento del sopralluogo risultava sufficiente.

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

LOTTO 6 - 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 (attualmente l'accesso al piano primo, come detto, avviene da cortile, scala e ballatoio dell'immobile confinante); l'unità è attualmente adibita ad abitazione, in contrasto con la destinazione d'uso licenziata.

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.

La planimetria catastale rappresenta correttamente l'unità immobiliare, con eccezione, come detto, della destinazione dei locali attualmente adibiti ad abitazione.

Ai fini della vendita, l'immobile è stato stimato con destinazione ufficio, come autorizzata.

Le spese di regolarizzazione e rimessione in pristino dell'immobile, si ritengono comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

LOTTO 6 – 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 6 - 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)
Ufficio P1	60	100%	60
Balcone	7	30%	2,10
		Totale	62,10
		Superficie commerciale (arr.)	**62,00**

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce all'immobile oggetto di stima un valore di € 43.000,00.

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:
€ 37.000,00 (trentasettemila/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