

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

## Sezione fallimentare

R.G. n. 52/2019

## FALLIMENTO XXX

**Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca**

**Curatore fallimentare: Dott. Isabella Nana**

**RAPPORTO DI STIMA DEL  
COMPENDIO IMMOBILIARE  
Rivanazzano Terme (Pv)  
Viale Cristoforo Colombo**

**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@pec.ording.pv.it*



## 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 in data 02/10/2019 dal curatore fallimentare Dott. Isabella Nana di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del XXX

La presente relazione, in particolare, riguarda la quota di 2/3 della proprietà di un magazzino e un'autorimessa in Viale Cristoforo Colombo a Rivanazzano Terme (Pv).

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 Rivanazzano Terme.

In data 23/01/2020 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi.

Il valore degli immobili è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, per il fabbricato le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione, 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 dei beni è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda delle unità, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono gli immobili in oggetto da altri con essi 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 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale, mentre l'autorimessa è valutata a corpo.

## 1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda la quota di 2/3 della proprietà di un magazzino e di un'autorimessa al piano seminterrato di uno stabile condominiale in comune di Rivanazzano Terme (Pv), Via Cristoforo Colombo, ubicato ai margini meridionale dell'abitato al confine con la Frazione Salice Terme di Godiasco.

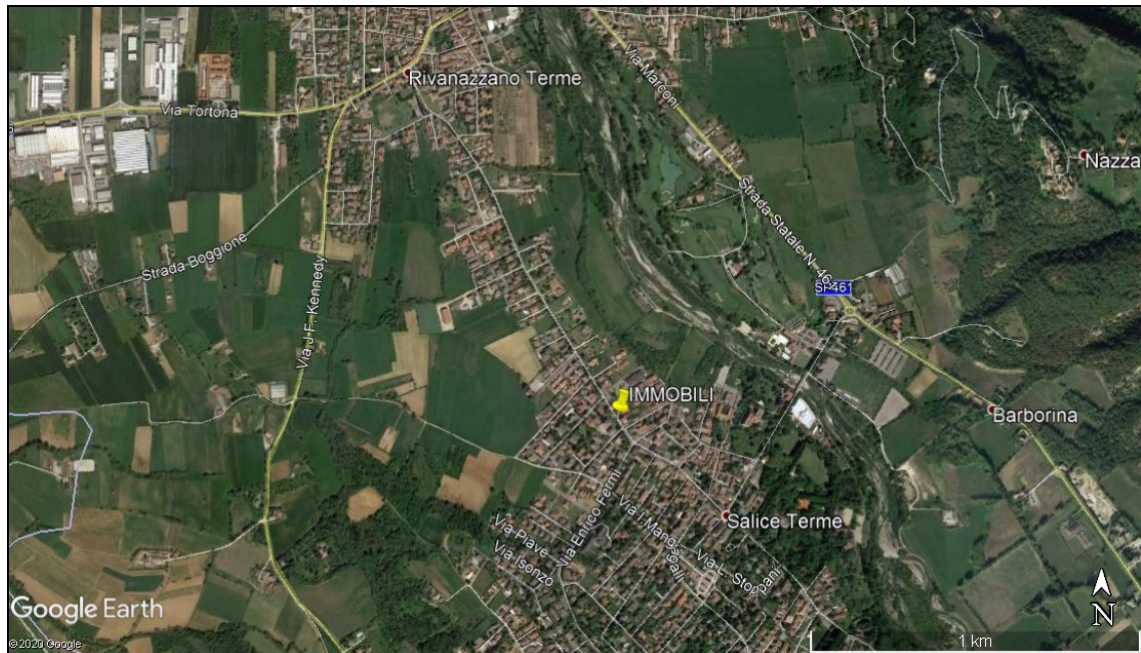


Foto aeree di Rivanazzano Terme con ubicazione dei beni

Il fabbricato "C", in particolare, è interno al complesso residenziale "Le Betulle" e vi si accede da Viale Cristoforo Colombo percorrendo Via Enrico Fermi.

## 2 – DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del comune di Rivanazzano Terme (Pv) come segue (**Allegato 1** – Visure catastali):

### Autorimessa

Foglio 23, Particella 627, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 17 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 63,21, Viale Cristoforo Colombo, Piano T.

### Magazzino

Foglio 23, Particella 627, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 83 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 91 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 308,63, Viale Cristoforo Colombo, Piano S1.

XXX

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa catastale del Foglio 23 di Rivanazzano Terme da cui si evince la corrispondenza dello stabile che comprende gli immobili oggetto della presente con il mappale 627.

Non essendo disponibile l'elaborato planimetrico catastale del condominio, le seguenti coerenze sono state desunte dalle planimetrie catastali dei beni riportate nell'**Allegato 3**.

Coerenze da Nord in senso orario del magazzino: area comune, beni di terzi, vano scala comune, beni di terzi, autorimessa sub. 16, beni di terzi e ancora area comune.

Coerenze da Nord in senso orario dell'autorimessa: magazzino sub. 25, beni di terzi, corsello comune, beni di terzi.

## 3 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti a XXX per la quota di 1/3 ciascuno in forza dell'accettazione espressa di eredità del 24/09/2018 rep. n. 28851/17400 del Notaio Carlo Cavagna, trascritta a Voghera in data 01/10/2018 ai nn. 6693/4794, a seguito della morte di XXX in data 26/07/2017.

La proprietà degli immobili è pervenuta a XXX in forza dell'atto di compravendita del 31/01/1980 rep. 10852/2736 del Notaio Paolo Caridi, trascritto a Voghera in data

01/03/1980 ai nn. 1193/1033.

Al momento del sopralluogo gli immobili erano impiegati per lo stoccaggio di beni.

#### **4 – DESCRIZIONE DEI BENI**

Il magazzino e l'autorimessa oggetto di stima si trovano al piano seminterrato di una palazzina residenziale (Palazzina "C" del complesso "Le Betulle") in Viale Cristoforo Colombo a Rivanazzano Terme (Pv), con accesso da Via Enrico Fermi.

Le due unità immobiliari sono confinanti e risultano attualmente unite internamente.

L'autorimessa, ritratta nella seguente fotografia, presenta una superficie interna netta di circa 16 m<sup>2</sup>, altezza interna di 2,38 m, pavimento e pareti in cemento, basculante metallica con apertura manuale.

Il magazzino è accessibile dal vano scala condominiale, presenta pianta ad elle, ha una superficie interna netta di circa 82 m<sup>2</sup> e altezza interna di 2,38 m, pavimento e pareti in cemento; l'assemblamento di oggetti non ha consentito un'ispezione completa degli immobili che, data la presenza di lampade, si ritengono dotati di impianto elettrico.

Segue la documentazione fotografica acquisita durante il sopralluogo.



Vista esterna dell'autorimessa



Foto interna del magazzino

## 5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di stima sono stati confrontati gli elaborati delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Rivanazzano Terme (riportate in estratto nell'**Allegato 5**) e le planimetrie catastali (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

La palazzina è stata edificata in forza di Licenza di costruzione prot. 3540 del 01/12/1973 – P.E. 125/73 e successiva Variante del 15/07/1974, con rilascio del decreto di abitabilità prot. n. 2616/75 del 30/09/1975.

Dall'analisi degli elaborati della pratica edilizia si rilevano le seguenti difformità: le due unità immobiliari (magazzino e autorimessa) sono state unite internamente e nel magazzino è presente una seconda finestra sul fronte occidentale.

Le medesime difformità si rilevano nella planimetria catastale del magazzino, mentre il collegamento interno è indicato nella planimetria dell'autorimessa, pur non dotato di porta ma interamente aperto.

Le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dei beni si intendono comprese nel deprezzamento finale applicato al valore degli stessi.

## 6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, risulta gravante sui beni oggetto di stima l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo dell'08/08/2019 rep. n. 1892 del Tribunale di Pavia, iscritta a Voghera in data 25/09/2019 ai nn. 6222/766, XXX (**Allegato n. 5**).

## 7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie commerciale del magazzino è determinata in 88 m<sup>2</sup>, mentre l'autorimessa è stimata a corpo.

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce il seguente valore di mercato agli immobili oggetto di stima:

- Autorimessa € 10.000,00
- Magazzino € 25.000,00

Valore della quota di 2/3 dei beni:

- Autorimessa € 6.666,66
- Magazzino € 16.666,67

L'importo di cui sopra rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita degli immobili avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale dei beni e principalmente l'assenza di garanzia per vizi, per cui si ritiene congruo applicare un deprezzamento forfettario del valore determinato nella misura del 15% come incentivo per l'acquisto all'asta e che ristori altresì il futuro acquirente per eventuali oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale; inoltre, onde considerare le maggiori difficoltà di vendita di una quota indivisa, si propone l'applicazione di un ulteriore deprezzamento forfettario, stimato nella misura del 15%.

A seguito delle osservazioni esposte si determina:

**Valore della quota di 2/3 degli immobili (arr.):**

**Autorimessa € 4.700,00** (quattromilasettecento/00)

**Magazzino € 11.700,00** (undicimilasettecento/00)

---

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 17 marzo 2020

Dott. Ing. Rosester Licursi



**ELENCO ALLEGATI:**

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Ispezioni ipotecarie

Allegato 5: Estratti pratiche edilizie