

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 52/2023

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

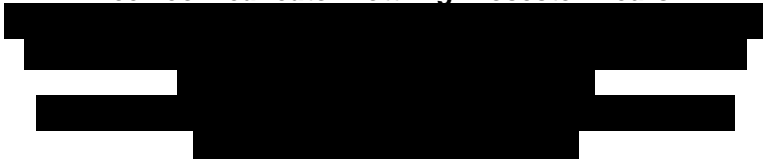


Giudice delegato: 

Curatore: Avv. Paolo Bosticco

**RAPPORTO DI STIMA DEL  
COMPENDIO IMMOBILIARE**

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi*



## PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rosester Licursi, nata a [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED] è stata incaricata in data 29/11/2023 dal Curatore Avv. Paolo Bosticco di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale [REDACTED] costituito da un fabbricato composto da diverse unità immobiliari in Via Milano, angolo Via Castello, a Valle Lomellina (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 Valle Lomellina.

In data 28/12/2023 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 divisorii 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

## 1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda la piena proprietà di un intero fabbricato suddiviso in diverse unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale e residenziale protetta per anziani, ubicato nel centro storico di Valle Lomellina (Pv) tra Via Milano e Via Castello.

La porzione di fabbricato adibito a residenza per i bisognosi è l'unica agibile in quanto le altre unità immobiliari risultano in stato di abbandono e in pessime condizioni di conservazione.

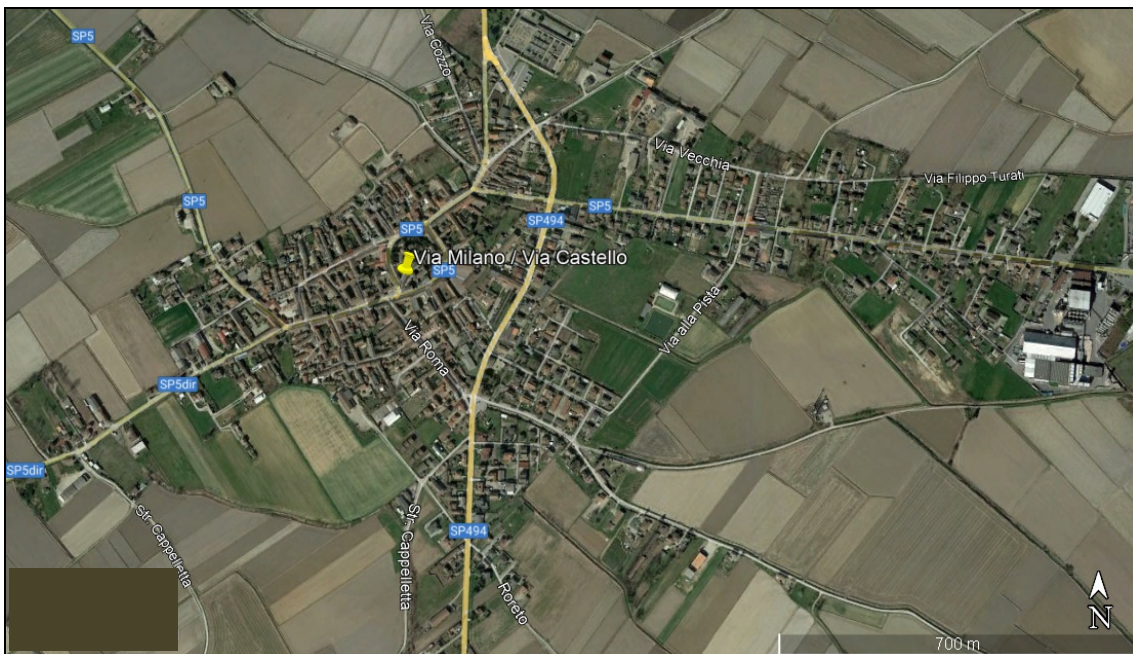


Foto aerea di Valle Lomellina con ubicazione dei beni

## 2 – DATI CATASTALI

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

1) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 5, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 223,11, Via Milano n. 18, Piano T-1

2) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 6, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 120 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 144 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 1.134,14, Via Milano

n. 6-14, Piano T.

3) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 13, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 68 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 97,61, Via Milano n. 18, Piano 1.

4) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 14, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 71 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 95,03, Via Milano n. 18, Piano 1.

5) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 15, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 36 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 35,64, Via Milano n. 18, Piano 1.

6) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 16, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 1.654 m<sup>3</sup>, Superficie catastale totale 422 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 1.025,07, Via Castello , Piano T-1-2.

Intestazione catastale:

Proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 32 di Valle Lomellina da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che comprende i beni in oggetto con il mappale 1890 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate a corpo da Nord in senso orario: mappali 1750, Viotto del Castello e Via Milano.

Nell'**Allegato 3** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

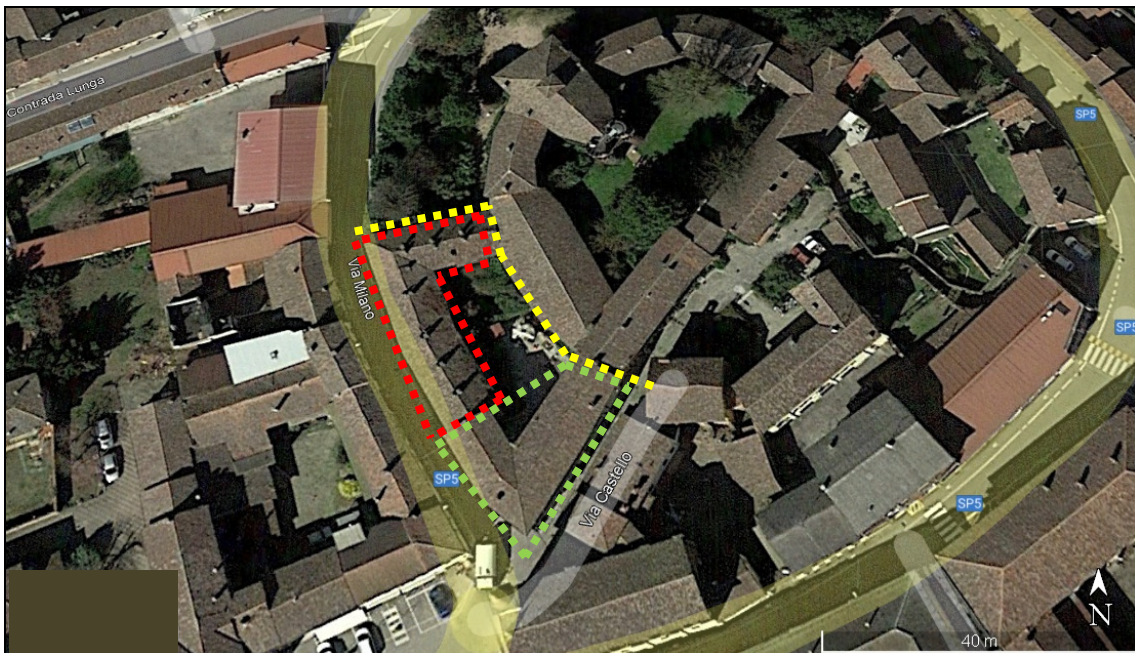
### 3 – PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti alla [redacted] per donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto vitalizio da [redacted] con atto a rogito notaio [redacted] di Mortara in data 14/05/1997 rep. n. 3401/758, trascritto a Vigevano il 24/05/1997 ai nn. 3911/2905 e successivo atto di accettazione a rogito dello stesso notaio in data 02/10/1997 rep. n. 3879/929, trascritto a Vigevano il 20/10/1997 ai nn. 7579/5396 (le note di trascrizione sono riportate nell'**Allegato 4**).

In data del 22/05/1998 è avvenuto il ricongiungimento per morte dell'usufruttuaria.

#### 4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima costituiscono un intero fabbricato con pianta a C e cortile interno nel centro storico di Valle Lomellina, in fregio al Castello (il confine con il Castello è indicato in colore giallo nella seguente figura); attualmente il fabbricato è suddiviso in quattro unità abitative di tipo popolare, un negozio e una unità immobiliare destinata ad alloggi protetti per anziani. Quest'ultima, in particolare, a tre piani fuori terra, risulta l'unica porzione agibile dell'edificio (indicata in colore verde) in quanto le restanti unità immobiliari, dove il fabbricato si riduce a due piani fuori terra, si manifestano in stato di abbandono, in pessime condizioni di conservazione e, in parte, non accessibili per necessarie verifiche di sicurezza (indicata in colore rosso).



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

L'area totale del compendio, composta dalla superficie coperta dal fabbricato e dal cortile interno, è pari a 843 m<sup>2</sup> (superficie dell'ente urbano catastale).

L'unità **sub. 5** occupa la porzione Nord dell'edificio, è costituita da un'abitazione a due piani fuori terra collegati da scala interna, con superficie lorda pari a circa 116 m<sup>2</sup> per piano e altezze interne variabili tra 2,60 m e 3,00 m.

L'unità **sub. 6** è costituita da un negozio che occupa l'intero piano terra del fabbricato

prospiciente la Via Milano; la superficie totale è di circa 190 m<sup>2</sup>, comprendendo nella sagoma la scala di accesso al piano primo; le altezze sono variabili tra 1,80 m (di un passaggio) e 3,10 m circa.

Le unità **sub. 13, sub. 14 e sub. 15** sono costituite da tre abitazioni al piano primo dell'edificio lungo Via Milano, di superficie lorda totale di circa 186 m<sup>2</sup>; le altezze interne variano tra 2,75 m e 3,00 m.

Come visibile dalle fotografie, gli immobili fin qui citati sono in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione; non è stato possibile accedere al piano primo durante il sopralluogo per motivi di sicurezza e pertanto le superfici indicate sono state desunte dalle planimetrie catastali.

L'unità **sub. 16** è destinata a mini alloggi per anziani; occupa l'intera porzione Sub. del fabbricato e si articola su tre piani fuori terra. L'accesso principale si pratica da Via Castello, ma è presente altresì un ingresso su Via Milano di un locale deposito che conduce alla corte interna.

All'ingresso è presente la scala per salire ai piani superiori e l'ascensore; al piano terra si trovano due mini alloggi termo autonomi composti da soggiorno-cucina, camera e bagno con disimpegno; la superficie lorda totale misura circa 145 m<sup>2</sup> con altezza interna netta di 2,70 m; sempre al piano terra si trova un locale deposito (18,36 m<sup>2</sup> lordi) con ingresso porticato di 4,39 m<sup>2</sup>.

Al piano primo si trovano due mini alloggi termo autonomi, di cui uno con balcone (4,39 m<sup>2</sup>), composti da soggiorno-cucina, camera e bagno con disimpegno, un locale polivalente con balconcino (1,85 m<sup>2</sup>) e un bagno assistito; la superficie lorda totale del piano, esclusa la scala interna e il vano ascensore, è di circa 184 m<sup>2</sup>, con altezza interna netta di 2,70 m.

Al piano secondo si trovano due ulteriori mini alloggi termo autonomi composti da soggiorno-cucina, camera e bagno con disimpegno, un locale per il personale con bagno e antibagno; la superficie totale del piano è di circa 184 m<sup>2</sup>, con altezza media variabile tra 2,92 m e 3,65 m con soffitto a falde inclinate.

Il cortile interno è in parte fruibile e in parte invaso dalla vegetazione; la superficie totale è di circa 330 m<sup>2</sup>.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e imposte esterne a battente in legno; i pavimenti interni sono in gres porcellanato, con piastrelle in ceramica nei bagni; rivestimenti in ceramica nei bagni e sulle pareti cottura; i termosifoni sono in alluminio a piastre.

L'immobile è dotato di impianti idrosanitari, gas ed elettrico; le caldaie per il riscaldamento sono murali a gas metano; non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si segnalano segni di umidità alla base delle murature del piano terra.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione dell'edificio sono mediocri.

## **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 Valle Lomellina (riportate in estratto nell'**Allegato 6**) e le planimetrie catastali (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il vigente Piano di Governo del Territorio classifica l'area in cui sono ubicati gli immobili nella "Città storica" ai sensi dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione, nella quale per gli edifici sono previsti interventi di "ristrutturazione" (art. 10.3).

La Città storica è composta dal tessuto del Complesso monumentale del Castello e dell'isolato formato dal centro storico. Esso è costituito prevalentemente da edifici a schiera con corti interne sorte lungo le vie e si caratterizza per la prevalenza di edifici o complessi di edifici in linea con affaccio diretto su strada che principalmente possono essere ricondotti al periodo settecentesco; non sono state reperite altre informazioni sulla costruzione del fabbricato.

Sono state visionate le pratiche edilizie di seguito elencate, mentre non sono state reperite due pratiche presenti nei registri comunali (1967 e 1988).

- n. 32/1962 richiesta in data 01/6/1962 prot. 1819, per eseguire una piccola apertura nel fabbricato in Via Castello con nulla osta del Comune in data 13/06/1962;
- n. 28/1964 richiesta in data 22/10/1964 prot. 3417 per eseguire una modifica nel fabbricato sito in via Milano con nulla osta del Comune in data 05/11/1964;
- n. 31/1983 autorizzazione a interventi di manutenzione straordinaria del 06/07/1982 prot. 1224 per "trasformazione di uscio in finestra; difesa da serramenta in legno, verso la via Milano ed esecuzione di due aperture interne";
- n. 23/1989 Concessione Edilizia del 15/05/1989 per "demolizione parziale di muro interno per collegare due locali – sostituzione di uscio a due ante verso Via Milano";
- n. 50/1989 Concessione Edilizia del 04/12/1989 per "installazione di un bagno al

primo piano in locale esistente”; difformità: l’antibagno in progetto non è stato realizzato.

- n. 22/1990 Concessione Edilizia del 21/05/1990 per “ampliamento apertura verso la Via Milano” con decreto di agibilità del 25/02/1991;

- n. 27/1995 Concessione Edilizia del 14/08/1995 per “trasformazione di apertura con porta in legno in vetrina”;

- n. 62/1997 Concessione Edilizia del 19/12/1997 prot. n. 6928 per “risanamento conservativo di immobile e formazione n. 6 alloggi protetti per anziani” (lavori non avviati);

- n. 29/1999 Concessione Edilizia prot. 3051 del 28/08/1999 per “ristrutturazione di fabbricato esistente per realizzazione di mini alloggi protetti per anziani”;

- n. 11/2001 Variante in corso d’opera alla C.E. n. 29/99 prot. 5524 del 21/01/2002; in data 23/12/2002 prot. n. 6125 è stato rilasciato il Certificato di agibilità.

A seguito del sopralluogo effettuato, sono state rilevate le seguenti difformità relativamente all’unità sub. 16: al piano terra è stata aperta una finestra sulla Via Castello a destra della porta di ingresso; modifiche interne con creazione di corridoio in uno dei mini alloggi al piano terra; creazione di tramezza interna con apertura nel locale deposito al piano terra; costruzione di porticato con sovrastante balcone al servizio del piano primo; la planimetria catastale rappresenta correttamente l’unità immobiliare con eccezione della già citata finestra al piano terra nell’ingresso.

Non avendo reperito pratiche edilizie generali per i subb. 5, 6, 13, 14 e 15 ma solo parziali modifiche interne ed esterne, non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia; le planimetrie catastali rappresentano correttamente la conformazione delle unità limitatamente al piano terra visionato, pur avendo perso i requisiti di agibilità; come detto, non è stato possibile effettuare il sopralluogo per accesso non sicuro ai piani superiori dell’edificio.

Si segnala, infine, che nelle planimetrie catastali del 1997 relative ai subb. 5, 6, 13, 14 e 15 si evince la presenza di edifici nel cortile interno, edifici oggi non più presenti, senza reperire la relativa pratica di demolizione.

Sulla base delle osservazioni fatte, per la regolarizzazione dei beni, salvo ulteriori circostanze discendenti da pratiche edilizie non reperite, si dovrà provvedere alla presentazione di una pratica in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione dei beni per le difformità segnalate, e per le eventuali ulteriori difformità al momento non rilevate o non rilevabili, si intendono compresi nel



deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

## 6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano (periodo meccanizzato dal 12/02/1998 al 04/03/2024), risultano iscritte e trascritte sugli immobili oggetto di stima le seguenti formalità (le relative note sono riportate nell'**Allegato 7**).

### Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 07/07/2010 rep. 64916/15119 del notaio ██████████ iscritta a Vigevano il 13/07/2010 ai nn. 7183/1668, a favore di ██████████  
██████████ contro ██████████ gravante sul mappale 1890 sub. 16.

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20/09/2012 rep. n. 669/2012 del Tribunale di Vigevano, iscritta a Vigevano in data 07/06/2023 ai nn. 5593/727, a favore di ██████████  
██████████ contro ██████████ gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

### Trascrizioni

Costituzione di vincolo del 31/05/1999 rep. n. 13949 a rogito Notaio ██████████  
██████████ trascritto a Vigevano in data 09/06/1999 ai nn. 5020/3415, a favore del Comune di Valle Lomellina, contro ██████████ gravante su tutti gli immobili oggetto di stima vincolo di destinazione degli immobili a mini alloggi protetti per anziani per la durata di anni venti.

## 7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La tabella proposta di seguito esplicita le superfici commerciali determinate per le unità immobiliari oggetto di stima, suddivise tra la porzione di fabbricato agibile adibita a mini-alloggi e quella in abbandono, e il rispettivo valore determinato a seguito delle indagini di mercato effettuate.

Descrizione	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore di mercato
Unità collabenti subb. 5-6-13-14-15	608	€ 120.000,00
Unità mini-alloggi sub. 16	520	€ 260.000,00
Area esterna	330	€ 15.000,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 395.000,00</b>

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:

**€ 336.000,00** (trecentotrentasei/00)

---

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 14 marzo 2024

Dott. Ing. Rosester Licursi



**ELENCO ALLEGATI:**

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Provenienza

Allegato 5: Documentazione fotografica

Allegato 6: Estratti pratiche edilizie

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 52/2023

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

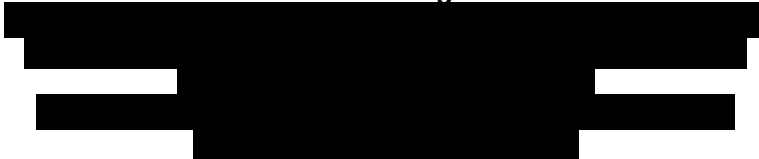


Giudice delegato: 

Curatore: Avv. Paolo Bosticco

**RAPPORTO DI STIMA DEL  
COMPENDIO IMMOBILIARE**  
Nota integrativa

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi*



## PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rosester Licursi, nata a [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED] è stata incaricata in data 29/11/2023 dal Curatore Avv. Paolo Bosticco di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale [REDACTED] costituito da un fabbricato composto da diverse unità immobiliari in Via Milano, angolo Via Castello, a Valle Lomellina (Pv).

In data 14/03/2024 ha provveduto alla relazione di stima del valore del compendio immobiliare considerando un lotto unico di vendita.

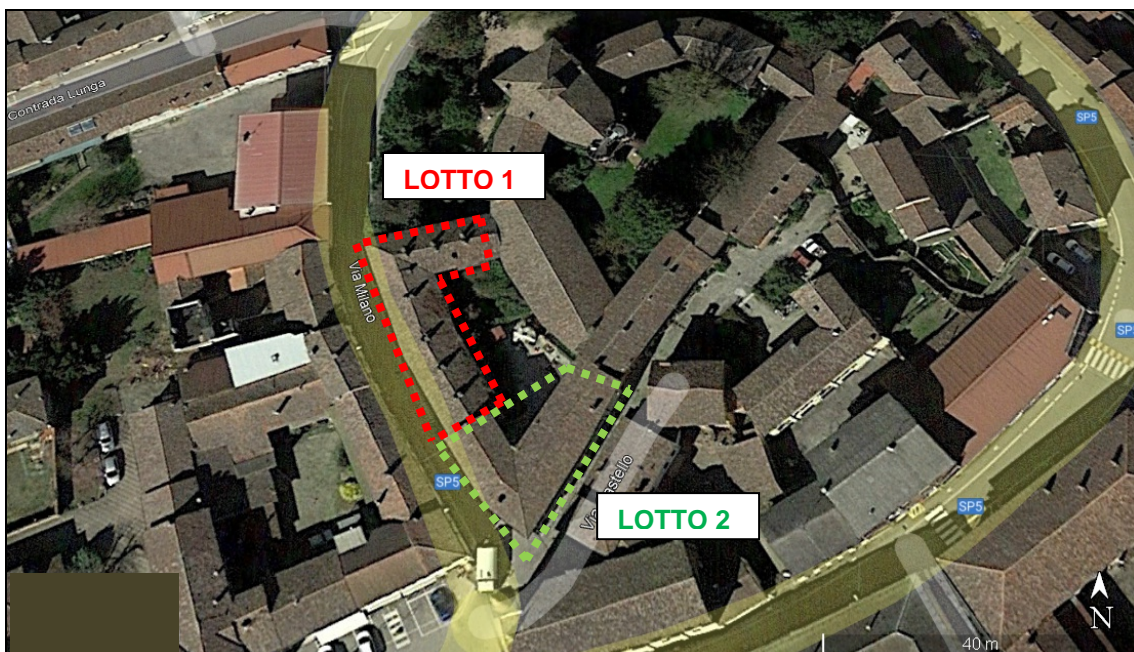
A seguito della richiesta del Curatore di valutare la possibilità di formazione di due lotti di vendita distinti, rassegna la presente nota integrativa riferendo parere favorevole e riportando alcune indicazioni.

Per ulteriori informazioni sugli immobili si rimanda alla perizia di stima.

## 1 – IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI LOTTI DI VENDITA

Gli immobili oggetto di stima costituiscono un intero fabbricato con pianta a C e cortile interno nel centro storico di Valle Lomellina, in fregio al Castello (il confine con il Castello è indicato in colore giallo nella seguente figura); attualmente il fabbricato è suddiviso in quattro unità abitative di tipo popolare, un negozio e una unità immobiliare destinata ad alloggi protetti per anziani. Quest'ultima, in particolare, a tre piani fuori terra, risulta l'unica porzione agibile dell'edificio (indicata in colore verde) in quanto le restanti unità immobiliari, dove il fabbricato si riduce a due piani fuori terra, si manifestano in stato di abbandono, in pessime condizioni di conservazione e, in parte, non accessibili per necessarie verifiche di sicurezza (indicata in colore rosso).

Alla luce delle caratteristiche fin qui descritte, si propone la formazione di due distinti lotti di vendita, il primo costituito dalle unità immobiliari in stato di abbandono e il secondo costituito dalla porzione di fabbricato già utilizzata in modo indipendente come mini-alloggi.



## 2 – DATI CATASTALI

Di seguito si riportano i dati catastali delle unità immobiliari costituenti i due lotti di vendita:

### LOTTO 1

1) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 5, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 223,11, Via Milano n. 18, Piano T-1

2) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 6, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 120 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 144 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 1.134,14, Via Milano n. 6-14, Piano T.

3) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 13, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 68 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 97,61, Via Milano n. 18, Piano 1.

4) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 14, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 71 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 95,03, Via Milano n. 18, Piano 1.

5) Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 15, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 36 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 35,64, Via Milano n. 18, Piano 1.

### LOTTO 2

Foglio 32, Particella 1890, Subalterno 16, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 1.654 m<sup>3</sup>, Superficie catastale totale 422 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 1.025,07, Via Castello , Piano T-1-2.

Il cortile interno e l'androne di accesso carraio al momento non sono dotati di identificativo catastale e non costituiscono pertinenza esclusiva di alcuna unità immobiliare; sono, pertanto, da ritenersi beni comuni di tutte le unità immobiliari sopra elencate.

In caso di formazione di due lotti di vendita, si ritiene opportuno precisare che l'androne di accesso carraio e il cortile interno costituiscono bene comune non censito autonomamente, lasciando ai futuri proprietari la possibilità di regolamentarne eventualmente l'utilizzo.

### 3 – VALUTAZIONE DEI BENI

Alla luce delle considerazioni esposte, di seguito si riporta la valutazione dei due lotti di vendita, conformemente a quanto già indicato nella perizia di stima, suddividendo il valore precedentemente esplicitato per l'area esterna (nell'ipotesi di vendita in unico lotto) e attribuendolo proporzionalmente al valore di ciascun lotto.

Descrizione	Valore di mercato	Valore deprezzato
<b>LOTTO 1</b> Unità collabenti subb. 5-6-13-14-15	€ 125.000,00	€ 106.000,00
<b>LOTTO 2</b> Unità mini-alloggi sub. 16	€ 270.000,00	€ 230.000,00

---

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 17 aprile 2024

Dott. Ing. Rosester Licursi

