

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 1/2023

FALLIMENTO [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore fallimentare: Dott.ssa Patrizia Galati

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO 3

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
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 in data 29/04/2023 dal curatore fallimentare Dott.ssa Patrizia Galati di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del

La presente relazione, in particolare, riguarda un capannone industriale in corso di costruzione ad Abbiategrasso (Mi) in Via Privata Federico de Roberto.

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

Nelle date 12/09/2024 e 19/09/2024 sono stati effettuati i sopralluoghi presso l'immobile, finalizzati ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore dell'immobile 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 Milano 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 DEL BENE

La presente relazione di stima riguarda la piena proprietà di un capannone industriale in corso di costruzione posto in Via Privata Federico de Roberto ad Abbiategrasso (Mi), ubicata ai margini meridionali del tessuto edificato cittadino in zona produttiva multifunzionale.

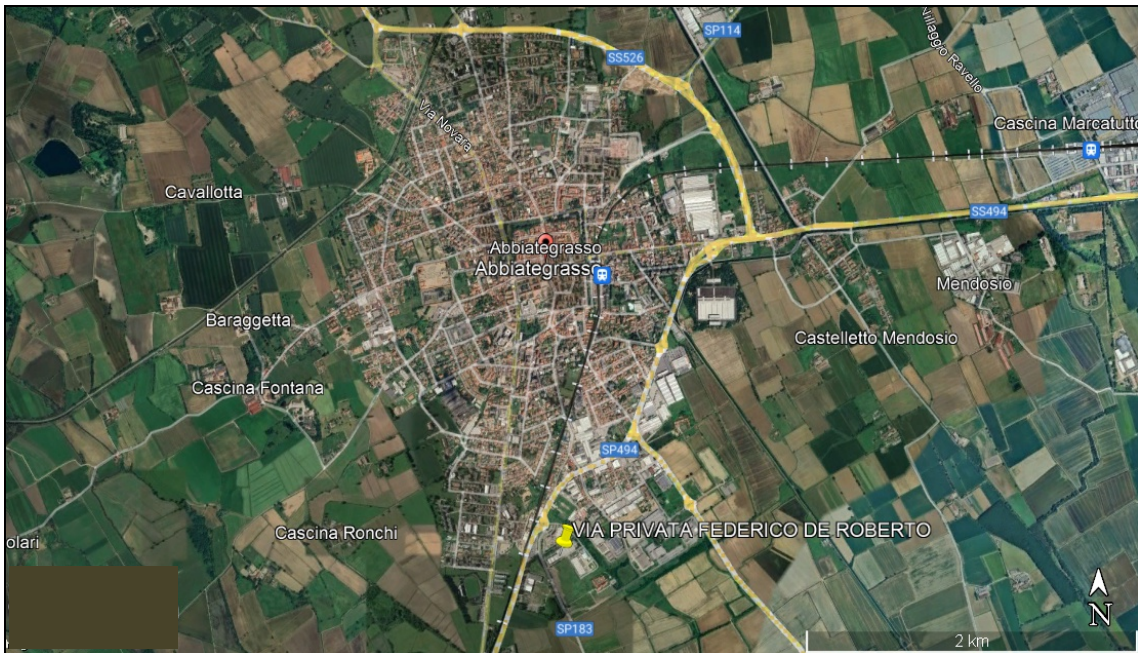


Foto aerea di Abbiategrasso con ubicazione dell'immobile

2 – DATI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Abbiategrasso (Mi) come segue (**Allegato 1** – Visura catastale):

Foglio 42, Particella 252, Subalterno 14, Categoria F/3, Strada Statale 494 Vigevanese, Piano T-1.

– Proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 42 di Abbiategrasso da cui si evince la corrispondenza dell'edificio industriale che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima con il mappale 252.

Nell'**Allegato 3** si trova l'elaborato planimetrico catastale del compendio industriale, da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario: mappale

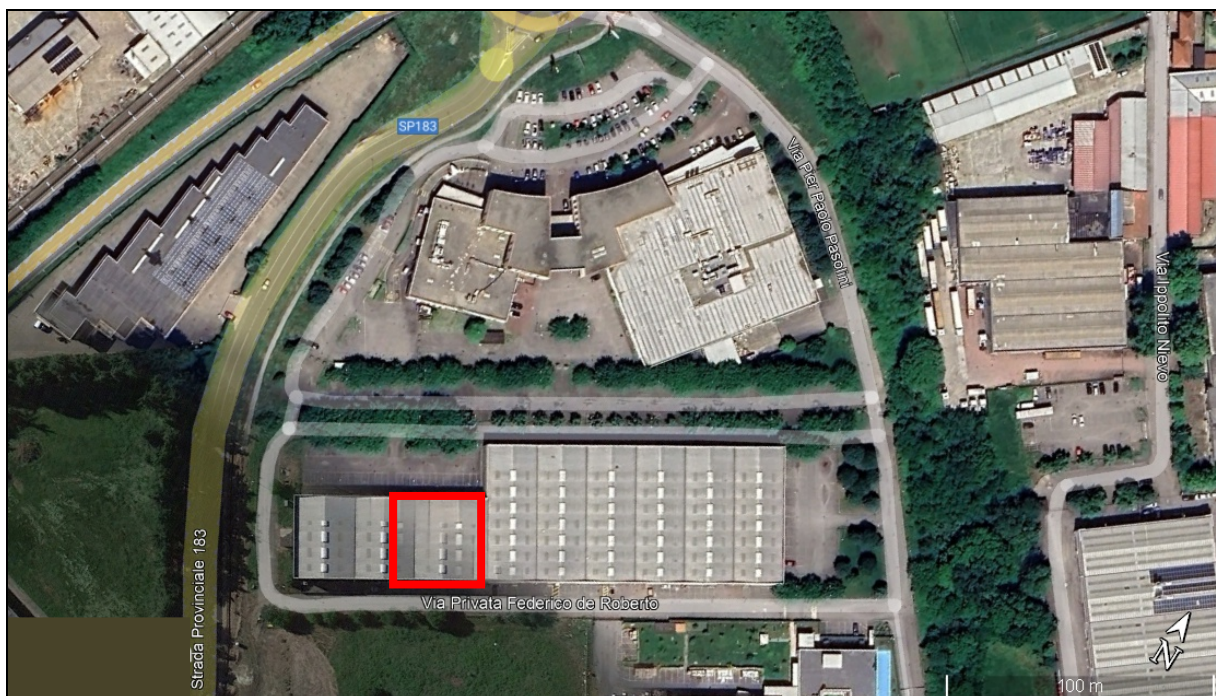
248, altra unità immobiliare 252 sub. 6, mappale 254, altra unità immobiliare 252 sub. 3.

3 – PROVENIENZA DEL BENE

I terreni su cui è stato edificato il compendio industriale è pervenuto alla Società in forza di decreto di trasferimento del Tribunale Civile e Penale di Milano rep. n. 1179 dell'08/04/2002, trascritto a Pavia in data 11/12/2002 ai nn. 23081/15878.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un capannone industriale in corso di costruzione di circa 1.000 m² di superficie lorda e altezza interna pari a 8,00 m, con piccola area pertinenziale esterna per parcheggi di circa 150 m².



Nel progetto è altresì prevista la realizzazione di una porzione di piano primo, parzialmente compiuta con la costruzione del solaio e della scala in cemento armato e, limitatamente a una parte, interclusa con blocchetti in calcestruzzo. L'altezza del piano primo è pari a 3,33 m, con altezza sottostante al piano terra di 3,96 m.

L'accesso all'immobile si pratica attualmente percorrendo Via Pier Paolo Pasolini per poi giungere in Via Privata Federico De Roberto che lo costeggia sul fronte

meridionale.

Nella vendita risultano compresi gli enti e spazi comuni quali strade di accesso, parcheggi, aree a verde, cabine elettriche di competenza.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 4**.

Il capannone non risulta ultimato, mancano tutte le opere di finitura quali impianti, pavimenti, porte e tramezze interne, da revisionare i serramenti esterni più volte manomessi; è stata inoltre asportata una porzione di parete esterna sul prospetto meridionale dell'edificio, presumibilmente per creare un ulteriore ingresso (non autorizzato).

L'unità immobiliare risulta oggi irregolarmente suddivisa in quattro porzioni con murature in blocchetti di calcestruzzo: un'unità indipendente con doppio ingresso di circa 670 m² comprendente anche il piano primo, un'unità di circa 217 m² ove è stata asportata la parete, un piccolo locale al piano terra di circa 90 m² con ingresso pedonale e un locale intercluso al piano primo di circa 90 m² (è stato aperto un varco per l'accesso dal piano primo della prima unità).

Il fabbricato è realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato precompresso, pareti perimetrali in cemento e pareti divisorie in blocchetti di calcestruzzo; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Si segnala la presenza di una fessura nel solaio del piano primo.

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 Abbiategrasso (riportate in estratto nell'**Allegato 5**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

L'intervento edificatorio appartiene al piano di lottizzazione produttivo C1 PEV, disciplinato dalla Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Giampaolo Colli di Abbiategrasso in data 17/03/2005 rep. n. 153232/12443, trascritto a Pavia in data 08/04/2005 ai nn. 6180/3993 (convenzione) e nn. 6181/3994 (cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione).

L'immobile industriale ("Unità produttiva 1" del Comparto C1) che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in forza di Denuncia di Inizio Attività n.

199 del 31/05/2006 e successiva variante n. 60 del 28/02/2008.

Il fabbricato non è stato completato e i titoli edilizi risultano ad oggi decaduti; il futuro acquirente dovrà pertanto presentare nuove pratiche edilizie per il completamento delle opere, versando, se dovuti, i necessari conguagli degli oneri e le eventuali sanzioni per le modifiche non autorizzate.

Il Comune ha informato di aver provveduto all'escussione delle fidejussione a suo tempo prestata dalla Società costruttrice e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza, ovvero quelle esterne alla porzione privata. Rimarranno pertanto a carico del futuro acquirente eventuali opere interne al comparto di natura privata.

Come già anticipato, l'unità immobiliare attuale è difforme rispetto alle pratiche edilizie visionate per il frazionamento del fabbricato e le modifiche interne e necessita quindi anche di pratica edilizia in sanatoria.

L'immobile è correttamente censito in corso di costruzione; nell'elaborato planimetrico catastale ne è indicata correttamente la sagoma.

I costi per la regolarizzazione del bene si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dello stesso 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 Pavia (periodo meccanizzato dal 01/09/1987 al 21/08/2024), risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima le seguenti formalità (le relative note sono riportate nell'**Allegato 6**).

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 17/03/2005 rep. n. 153231/12442 a rogito Notaio Colli Giampaolo, iscritta a Pavia in data 19/03/2005 ai nn. 4906/1303, a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. con sede a Mantova e C.F. 02017160207, contro la Società.

Trascrizioni

- Convenzione edilizia del 17/03/2005 rep. n. 153232/12443 a rogito Notaio Colli Giampaolo, trascritta a Pavia in data 08/04/2005 ai nn. 6180/3993, stipulata tra il Comune di Abbiategrasso e la Società.
- Verbale di pignoramento immobili del 15/06/2020 rep. n. 2284 del Tribunale

di Pavia, trascritto a Pavia in data 21/07/2020 ai nn. 10169/6694, a favore del Condominio Via Dante Alighieri con sede ad Abbiategrasso e C.F. 90029370153, contro la Società.

- Verbale di pignoramento immobili del 26/02/2021 rep. n. 941 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia in data 01/04/2021 ai nn. 6030/4102, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede a Roma e C.F. 14535321005, contro la Società.
- Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/10/2023 rep. n. 125 del Tribunale di Pavia, trascritta a Pavia in data 16/11/2023 ai nn. 21165/14582.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La superficie commerciale determinata per la valutazione del bene è pari a 1.295 m² e comprende la superficie lorda del capannone al 100% (piano terra 1.000 m² e piano primo 280 m²) e la superficie esterna di pertinenza al 10% (150 m²).

A seguito delle indagini di mercato effettuate e tenuto conto dello stato di avanzamento delle opere di completamento del capannone, si attribuisce all'immobile il valore di € 390.000,00.

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:

€ 330.000,00 (trecentotrentamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 24 settembre 2024

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visura catastale

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Elaborato planimetrico catastale

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Estratti pratiche edilizie

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie