

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 9-10-11-12/2021

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Liquidatore: Dott. Vanessa Marchesi

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**Voghera (Pv) – Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22
Abitazioni e fabbricati agricoli Frazione Campoferro**

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 dal Liquidatore Dott. Vanessa Marchesi di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura di Liquidazione del patrimonio di

La presente relazione, in particolare, riguarda tre unità immobiliari ad uso abitativo, fabbricati connessi all'attività agricola e un terreno in comune di Voghera (Pv), Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22 nella Frazione Campoferro.

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 Voghera.

In data 31/08/2021 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 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nella Frazione Campoferro di Voghera, ai margini nord-orientali del territorio comunale, in Via Piccola Vedetta Lombarda n 20.

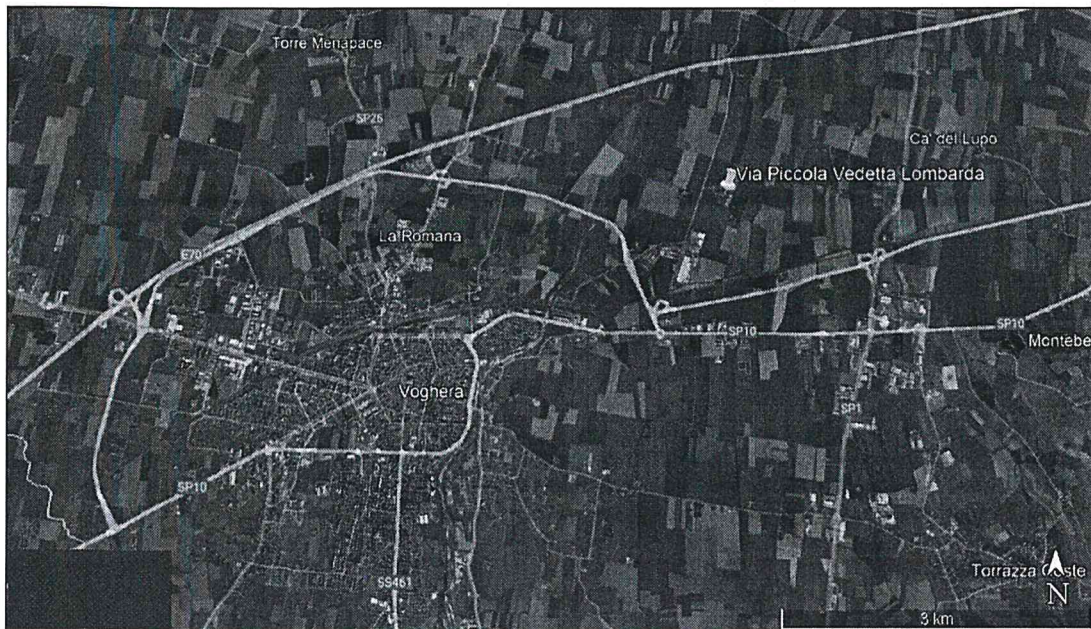


Foto aerea di Voghera con ubicazione dei beni nella Frazione Campoferro

Gli immobili sono stati suddivisi in quattro lotti distinti per agevolare le operazioni di vendita; i lotti sono stati formati sulla base della suddivisione catastale delle unità immobiliari e delle favorevoli possibilità di divisione, annettendo il terreno agricolo ai fabbricati con caratteristiche di ruralità.

LOTTO 1

Abitazione al piano terra e piano primo (Foglio 21, Particella 369 sub. 2)

LOTTO 2

Abitazione al piano primo (Foglio 21, Particella 369 sub. 3)

LOTTO 3

Abitazione al piano secondo (Foglio 21, Particella 369 sub. 4)

LOTTO 4

Ufficio, fabbricati connessi all'attività agricola (Foglio 21, Particella 369 sub. 5) e terreno (Foglio 21, Particella 158)

2 – DATI CATASTALI

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

LOTTO 1 Abitazione piano terra e primo

N.C.E.U. Foglio 21, Particella 369 sub. 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 216 m², Rendita catastale € 681,72, Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22, Piano T-1

LOTTO 2 Abitazione piano primo

N.C.E.U. Foglio 21, Particella 369 sub. 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 130 m², Rendita catastale € 468,68, Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22, Piano 1

LOTTO 3 Abitazione piano secondo

N.C.E.U. Foglio 21, Particella 369 sub. 4, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 147 m², Rendita catastale € 468,68, Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22, Piano 2

LOTTO 4 Ufficio, fabbricati connessi all'attività agricola e terreno

N.C.E.U. Foglio 21, Particella 369 sub. 5, Categoria D/10, Rendita catastale € 2845,56, Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22, Piano T-1

N.C.T. Foglio 21, Particella 158, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie ha 0.24.37, Reddito Dominicale € 32,72, Reddito Agrario € 21,40

Intestazione catastale: _____, nato a _____ il _____ C.F. _____,

_____ – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni – e _____

_____, nata a _____ il _____ C.F. _____

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 21 di Voghera da cui si evince la corrispondenza dei fabbricati e del cortile ad essi comune con il mappale 369 e del terreno con il mappale 158.

Nell'**Allegato 3** si riporta l'elaborato planimetrico catastale che mostra la distribuzione dei vari subalterni.

La particella 369 Subalterno 6 (cortile comune, locale caldaia al piano terra e vano scala) costituisce bene comune non censibile a tutte le particelle 369.

Nell'**Allegato 4** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

3 – PROVENIENZA DEI BENI E STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti agli attuali intestatari in forza dei seguenti atti di compravendita (le note di trascrizione sono riportate nell'**Allegato 7**):

- i fabbricati di tutti i lotti con atto 12/06/1981 rep. n. 53686 a rogito Notaio _____, trascritto a _____ in data _____ ai nn. 4570/3860
- il terreno di cui al lotto 4 con atto 21/06/1983 rep. n. 59007/19361 a rogito Notaio _____, trascritto a Voghera in data 11/07/1983 ai nn. 3846/3245

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dagli attuali proprietari e dai loro familiari.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Nel presente paragrafo per ciascun lotto di vendita si riporta l'ubicazione delle unità immobiliari nell'elaborato planimetrico catastale, unitamente ad una descrizione delle stesse con l'indicazione della superficie interna netta dei locali e dell'altezza rilevata nel corso del sopralluogo.

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

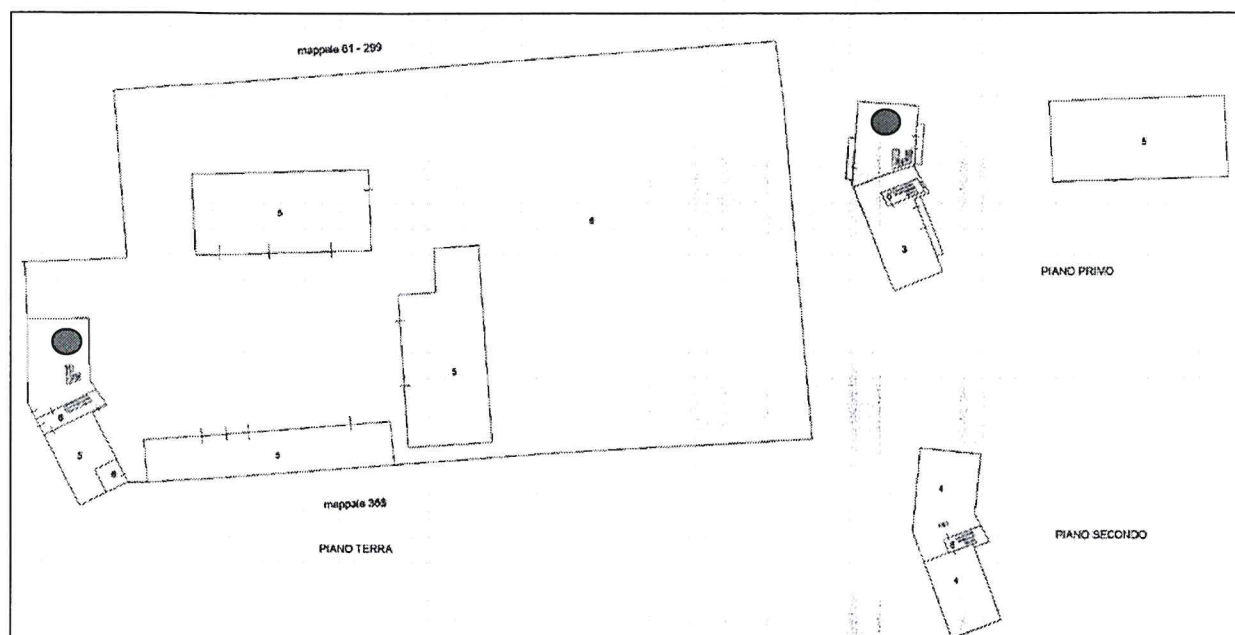
Il fabbricato abitativo ha strutture portanti in cemento armato, murature perimetrali in laterizio, solai e tetto in legno con copertura in tegole; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato accessorio basso ha strutture in mattoni pieni e pilastri in cemento armato; il tetto è in parte in legno in è parte in laterocemento, con copertura in lastre di fibrocemento e tegole.

Il portico ha struttura in mattoni pieni e pilastri in cemento armato; il tetto è in legno con coperture in tegole.

Il fabbricato accessorio a due piano ha strutture in mattoni pieni e tetto in legno con copertura in tegole.

LOTTO 1 Abitazione piano terra e primo (Particella 369 sub. 2)



L'abitazione è articolata su due piani fuori terra, con accesso indipendente dalla strada oppure dall'ingresso aperto sul vano scala comune.

Al piano terra dell'abitazione si trovano l'ingresso, il grande soggiorno (47 m²), la cucina (20 m²), un disimpegno verso la scala interna e un bagno (8 m²); al piano primo si trovano tre camere da letto (14 m², 20 m² e 20 m²), un secondo bagno (4,80 m²), un ripostiglio e due balconi, uno sul fronte strada e uno con affaccio sul cortile interno. L'altezza interna netta al piano terra è pari a 3,14 m, al piano primo 3,00 m.

La pavimentazione è in parquet nel soggiorno e nelle camere da letto al piano primo, in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni.

Le pareti interne e i plafoni dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati con rivestimenti in piastrelle nei bagni e in cucina.

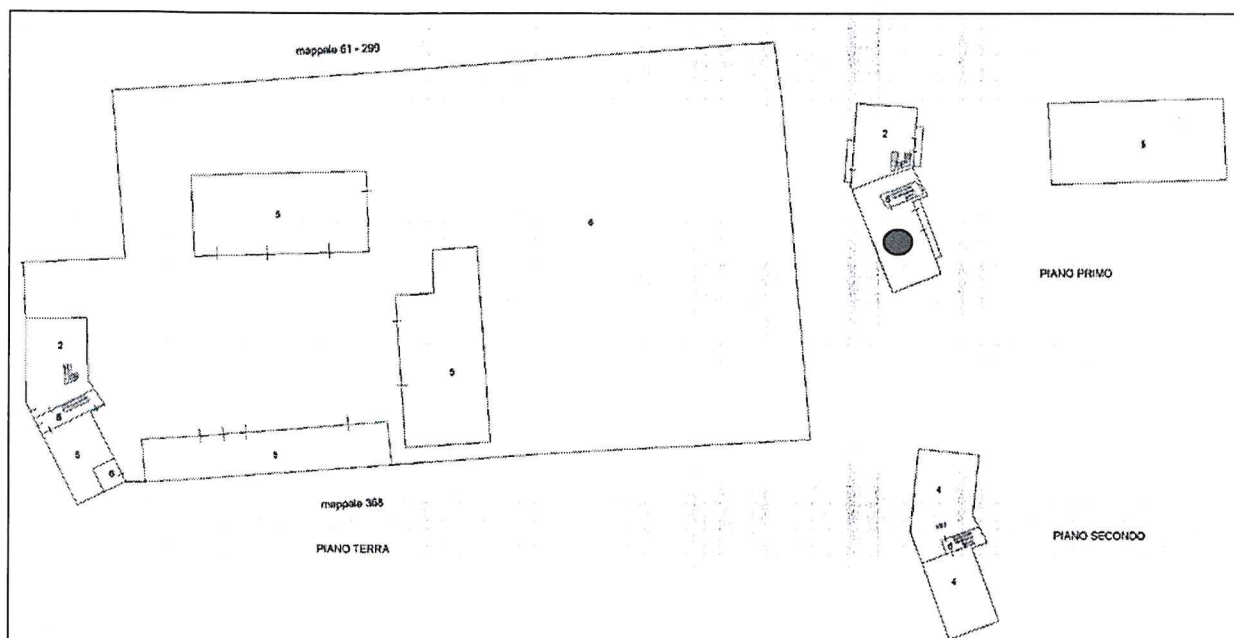
Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e imposte esterne a battente in legno.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'impianto di riscaldamento è in comune, come pure le utenze, con l'ufficio al piano terra di cui al Lotto 4, costituito da caldaia a gas metano ubicata nella centrale termica comune al piano terra e termosifoni in ghisa in tutti i locali; l'immobile è dotato di aria condizionata con split in cucina e nelle camere da letto.

LOTTO 2 Abitazione piano primo (Particella 369 sub. 3)

L'abitazione al piano primo è raggiungibile dal vano scala comune ed è composta da soggiorno (37 m²) con accesso al balcone aperto sul cortile interno, cucina (17 m²), due camere da letto (15 m² e 10 m²), due bagni (7 m² e 4,50 m²) e un ripostiglio.



La pavimentazione è in piastrelle in tutti i locali.

Le pareti interne e i plafoni dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati con rivestimenti in piastrelle nei bagni e in cucina.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e imposte esterne a battente in legno.

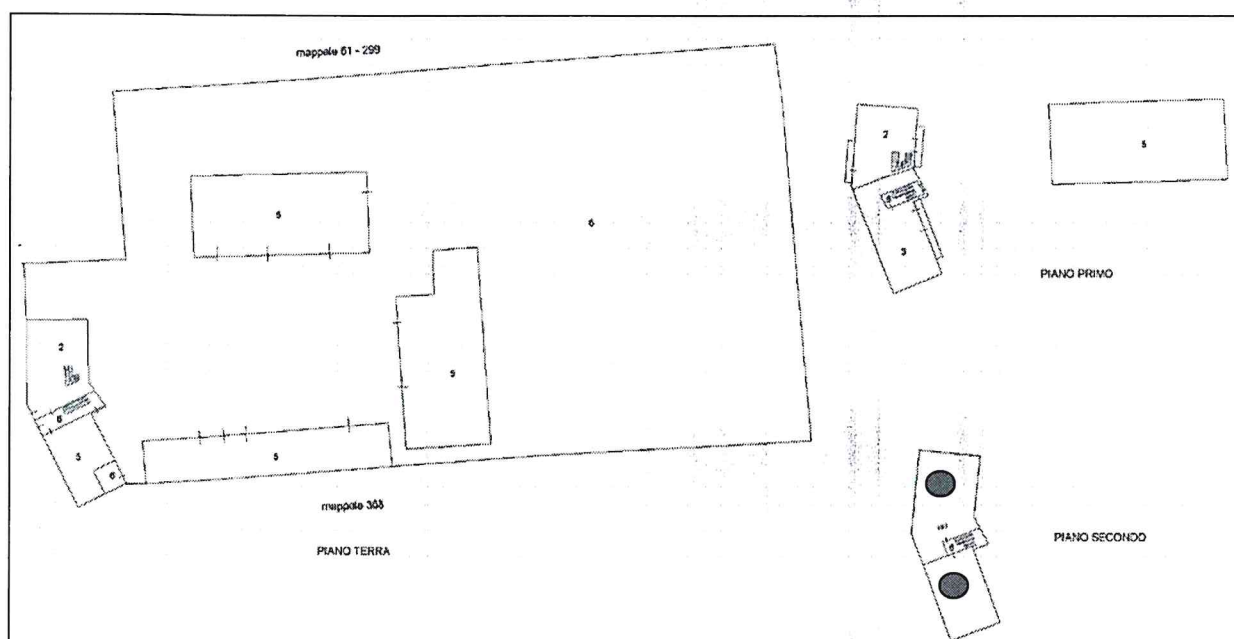
Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, come pure le utenze, ed è costituito da caldaia murale a gas metano ubicata nel ripostiglio e termosifoni in ghisa in tutti i locali; l'immobile è dotato di aria condizionata con split nel soggiorno.

LOTTO 3 Abitazione piano secondo (Particella 369 sub. 4)

L'abitazione al piano secondo sottotetto è raggiungibile dal vano scala comune ed è composta da soggiorno (36 m²), cucina (14,80 m²), due camere da letto (13,60 m² e 11,80 m²) e un bagno (5,50 m²); dalla scala comune si accede a un'ulteriore porzione dell'unità immobiliare dove si trova un secondo bagno (6 m²) e un grande locale di sgombero (80 m²).

Le altezze interne dell'abitazione sono variabili tra 2,15 m e 3,42 m; nel bagno accessibile dal vano scala comune si rilevano altezze variabili tra 2,20 m e 3,00 m, mentre nel locale di sgombero tra 1,56 m e 3,11 m.



La pavimentazione è in cotto verniciato in tutti i locali, incluso il locale accessorio, in piastrelle nei bagni.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti in piastrelle nei bagni e sulla parete cottura; il soffitto a falde inclinate dell'abitazione è in legno a vista.

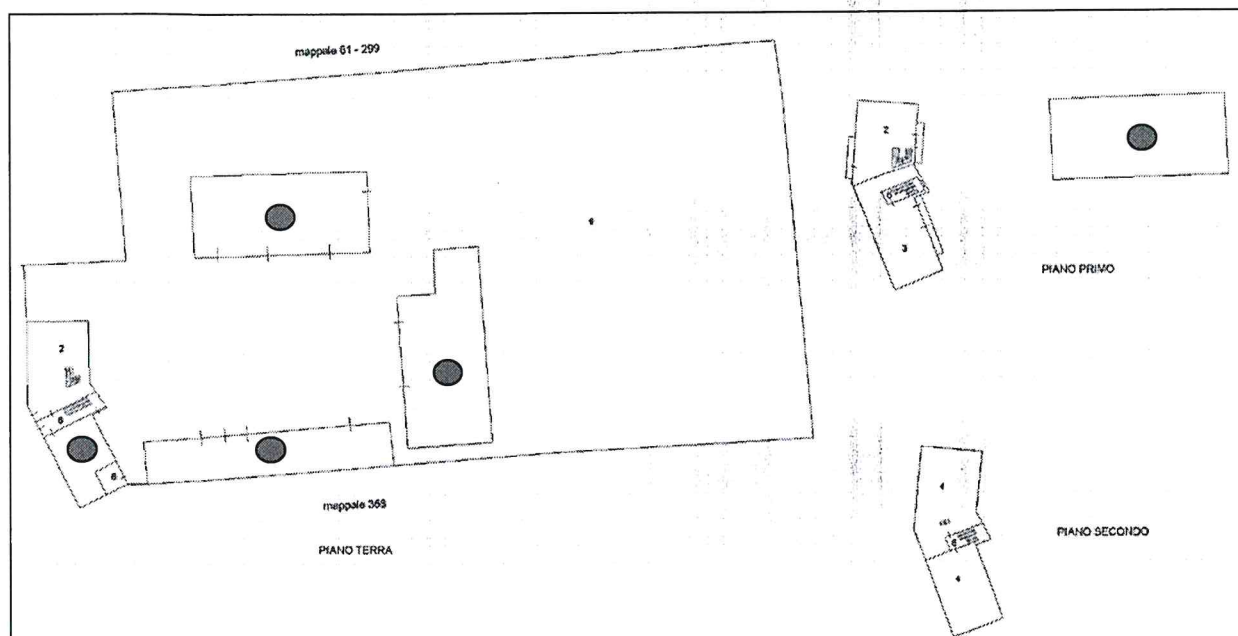
Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, imposte esterne a battente in legno e inferriate sul fronte strada.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, come pure le utenze, ed è costituito da caldaia murale a gas metano ubicata nel locale di sgombero, fancoil per il riscaldamento e l'aria condizionata, termosifoni in acciaio nei bagni.

LOTTO 4 Ufficio, fabbricati connessi all'attività agricola (Particella 369 sub. 5) e terreno (Particella 158)

L'unità immobiliare è composta da due locali ad uso ufficio (15 m² e 21 m²), un locale di sgombero (16 m²) e un bagno (5 m²) al piano terra del fabbricato abitativo di cui ai lotti precedenti con altezza interna pari a 2,66 m; segue un fabbricato accessorio a un piano fuori terra in parte porticato (superficie coperta circa 84 m²) e in parte chiuso (superficie coperta circa 100 m²) con altezza interna variabile tra 2,00 m e 2,78 m; segue un grande porticato (superficie coperta circa 280 m²) con altezza interna variabile tra 3,50 m e 7,00 m e un ulteriore fabbricato accessorio con locali ad uso deposito ed ex stalla al piano terra (65 m² chiusi con altezza interna pari a 2,94 m e 63 m² di porticato) sovrastati da legnaia aperta (circa 65 m²).



Al margine meridionali della corte comune è stato realizzato un box in legno per cavalli e una recinzione in legno che attualmente comprende sia porzione della corte comune sub. 6, sia la quasi totalità del terreno di cui al mappale 158 utilizzato quindi come paddock; tali strutture, come meglio precisato in seguito, sono state realizzate senza titolo abilitativo.

La pavimentazione dei locali ufficio e della lavanderia è in piastrelle, la pavimentazione dei fabbricati accessori è in cemento.

Le pareti interne degli uffici sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle nel bagno e in uno dei locali.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e imposte esterne a battente in legno.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'impianto di riscaldamento è in comune, come pure le utenze, con l'abitazione su due piani di cui al Lotto 1, costituito da caldaia a gas metano ubicata nella centrale termica comune al piano terra e termosifoni in ghisa in tutti i locali.

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 Voghera (riportate in estratto nell'**Allegato 6**) e le planimetrie catastali (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Nell'atto di provenienza si dichiara che il complesso immobiliare oggetto di stima era costituito da un fabbricato rurale ad uso abitazione, di remota costruzione, elevato a due piani fuori terra oltre a un piano sottotetto ad uso granaio, un fabbricato ad uso stalla e porticato, un porticato aperto e bassi fabbricati ad uso rimessa e pollaio, il tutto in pessime condizioni statiche e di manutenzione; pertanto dal 1981 sono intervenute sul fabbricato abitativo e sulle rimesse opere di ristrutturazione, mentre i fabbricati rustici appaiono nello stato originario.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Voghera non è stato possibile reperire le pratiche di edificazione originarie del complesso.

Relativamente al fabbricato abitativo è stata reperita la Concessione Edilizia n. 219 del 01/12/1981 prot. n. 16770/81 per "lavori di sistemazione interna e restauro fabbricato rurale", con licenza di abitabilità del 14/05/1986 n. 1679.

Tale pratica interessa il piano terra e il piano primo del fabbricato, mentre non è stata reperita l'eventuale pratica di recupero del sottotetto ai fini abitativi del lotto 3, né l'eventuale pratica di sistemazione dell'edificio accessorio basso del lotto 4.

L'abitazione di cui al lotto 1 è conforme alla pratica edilizia, con l'eccezione dell'assenza di una finestra nel soggiorno al piano terra e della sovrastante nella camera al piano primo.

Nell'abitazione al piano primo di cui al lotto 2 si segnala una modifica interna

nell'assenza della divisione tra ripostiglio e disimpegno tra la cucina e il bagno.

I locali ufficio di cui al lotto 4 non risultano autorizzati nella pratica edilizia, che riporta la dicitura "sgombero"; si segnalano anche alcune lievi modifiche nella dimensione del disimpegno e lo spostamento della porta d'ingresso.

Relativamente al box in legno e alla recinzione del paddock dei cavalli, realizzati sulla corte comune e in parte sul terreno di cui al mappale 158, è stata reperita la richiesta di rilascio del permesso di costruire presentata in data 08/07/2009; il titolo non è stato rilasciato per richiesta di integrazioni mai presentate; la costruzione è pertanto irregolare e non sarà considerata nella formazione del valore dei beni, lasciando al futuro acquirente la scelta tra l'eventuale sanatoria ovvero la rimozione delle strutture.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presentano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto: abitazione lotto 1 altezze interne non corrette, mancata indicazione della porta al piano terre nel disimpegno verso il cortile; abitazione piano primo lotto 2 altezza interna non corretta; abitazione piano primo lotto 3 mancata indicazione del muro centrale nel locale di sgombero, porta interna tra cucina e soggiorno ampliata; locali ufficio lotto 4 mancata indicazione di una porta verso il cortile, altezza interna non corretta; fabbricati accessori lotto 4 errata rappresentazione dei paramenti murari dei portici, posizioni non corrette delle aperture della stalla.

Gli oneri per le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

Dal punto di vista urbanistico, i fabbricati e porzione dell'area cortilizia appartengono agli Ambiti residenziali del centro storico ZTS1, interni al perimetro del centro storico e delle cascine storiche; la porzione meridionale dell'area cortilizia e il terreno di cui al mappale 158 appartengono agli Ambiti agricoli E1.

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Voghera, risultano gravanti sugli immobili oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (le relative note sono riportate nell'**Allegato 7**).

Iscrizioni

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 10/12/2008 rep. n. 17170/8998 a rogito Notaio _____, iscritta a Voghera il 12/12/2008 ai nn. 10276/1791, a favore di _____ con sede a _____ e C.F. _____, contro _____, _____, _____, _____ gravante sul mappale 158 (Lotto 4) e altri beni.
- 2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 14/12/2009 rep. n. 18599/9984 a rogito Notaio _____, iscritta a Voghera il 15/12/2009 ai nn. 9112/1625, a favore di _____ con sede a _____ e C.F. _____, contro _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____ gravante sul mappale 158 (Lotto 4) e altri beni.
- 3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/12/2012 rep. n. 66139/27314 a rogito Notaio _____, iscritta a Voghera il 13/12/2012 ai nn. 7968/938, a favore di _____ con sede a _____ e C.F. _____ contro _____, _____, _____, _____ gravante sui fabbricati oggetto di stima.
- 4) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/08/2020 rep. n. 1675 del Tribunale di Pavia, iscritta a Voghera in data 31/12/2020 ai nn. 8067/826, a favore del _____ o con sede a _____ e C.F. _____, contro _____, _____, _____, _____ a, gravante su tutti i beni oggetto di stima.

Trascrizioni

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 11/03/2021 n. 9/2021 del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera in data 18/3/2021 ai nn. 2087/1651.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

Le tabelle proposte di seguito esplicitano la quantificazione percentuale delle superfici lorde delle abitazioni per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione, oltre all'indicazione delle superfici utilizzate per la stima dei fabbricati rurali e del terreno e il valore attribuito ai beni a seguito delle indagini di mercato effettuate.

LOTTO 1 – Particella 369 sub. 2			
Descrizione	Superficie lorda (m²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m²)
Abitazione PT-1	198,05	100%	198,05
Balconi	12,70	30%	3,81
Totale			201,86
Superficie commerciale (arr.)			202,00
Valore di mercato			€ 150.000,00

LOTTO 2 – Particella 369 sub. 3			
Descrizione	Superficie lorda (m²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m²)
Abitazione P1	118,24	100%	118,24
Balcone	8,88	30%	2,66
Totale			120,90
Superficie commerciale (arr.)			121,00
Valore di mercato			€ 85.000,00

LOTTO 3 – Particella 369 sub. 4			
Descrizione	Superficie lorda (m²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m²)
Abitazione P2	106,67	100%	106,67
Locali accessori	102,56	25%	25,64
Totale			132,31
Superficie commerciale (arr.)			132,00
Valore di mercato			€ 92.000,00

LOTTO 4 – Particella 369 sub. 5 – Terreno 158		
Descrizione	Superficie commerciale (m²)	Valore
Ufficio PT	72,06	€ 43.000,00
Sgombero	99,89	€ 15.000,00
Portico basso	83,90	€ 7.500,00
Portico alto	280,00	€ 25.000,00
Ex Stalla	65,55	€ 9.700,00
Portico stalla	62,80	€ 5.700,00
Legnaia	65,55	€ 7.800,00
Terreno	2.437	€ 9.800,00
Totale		€ 123.500,00

I valori sopra indicati rappresentano 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:

LOTTO 1 € 128.000,00

Abitazione al piano terra e piano primo (Foglio 21, Particella 369 sub. 2)

LOTTO 2 € 72.000,00

Abitazione al piano primo (Foglio 21, Particella 369 sub. 3)

LOTTO 3 € 78.000,00

Abitazione al piano secondo (Foglio 21, Particella 369 sub. 4)

LOTTO 4 € 105.000,00

Ufficio, fabbricati connessi all'attività agricola (Foglio 21, Particella 369 sub. 5) e terreno (Foglio 21, Particella 158)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 7 gennaio 2022

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Elaborato planimetrico catastale

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Documentazione fotografica

Allegato 6: Estratti pratiche edilizie

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie