
TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Fallimentare

**Fallimento “xxxxxxx s.n.c. di xxxxxxxxxxxxxx & C.”
nonché dei soci xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx
RGF. N. 63/2022**

Giudice Delegato Dott. Erminio Rizzi

Curatore fallimentare Rag. Paolo Luigi Motta

Studio Associato Commercialisti SMG

Piazza Vittorio Veneto n. 5

27029 Vigevano (PV)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

Campospinoso (PV) via San Contardo n. 29 (SS 617)

**- LOTTO 3bis -
(capannone p.lla 528)**

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni ricompresi nel fallimento:
 - INTERO;
- regime patrimoniale del titolare al momento dell'acquisto:
 - TRATTASI DI SOCIETÀ;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 01/07/2022 ai n.ri 5176/623 a favore di UNICREDIT S.P.A.;
 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 77/2022 Tribunale di Pavia rep. 122/2022, trascritta a Voghera in data 24/10/2022 ai n.ri 7956/6055;
- stato di possesso dei beni:
 - OCCUPATI IN VIRTÙ DI CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE;
- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 140.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 21.000,00
- decurtazione del 10% per contratto locazione opponibile	€ 14.000,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 6.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 99.000,00
- criticità varie:
 - NESSUNA.

Beni in CAMPOSPINOSO (PV) via San Contardo n. 29

➤ **LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà in capo alla società oggetto della presente procedura, per la quota intera, delle seguenti unità immobiliari:

- porzione di fabbricato indipendente costituito da capannone di un piano fuori terra ad uso esposizione e commercio autoveicoli con annessi servizi e accessori, oltre sedime pertinenziale su due lati da cui si accede tramite strada privata (p.lla 489) di proprietà pro-quota (2/4) della società fallita e che si intende ricompresa nel presente lotto per la quota di 1/4.

Trattasi di porzione di capannone edificato, contestualmente ad altri immobili, agli inizi degli anni duemila e attualmente oggetto di locazione per commercio autoveicoli con annessi servizi, locali ufficio e accessori, in parte realizzati con pareti in cartongesso e controsoffittature, in assenza di titoli autorizzativi. Il capannone di tipo prefabbricato, a un piano fuori terra con altezza interna di circa 5 mt. è composto da un'area esposizione con annessi locali a ufficio (non regolari) e retrostante area magazzino con annesso locale a ufficio, antibagno e wc, oltre locale deposito realizzato con pareti in cartongesso (non regolare). L'accesso all'immobile sopra descritto si pratica da strada privata, traversa di via San Contardo, indi da sedime pertinenziale di proprietà, come in fatto.

Il tutto sito nel Comune di Campospinoso (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 5; P.lla 528; Cat. D/8; RC Euro 1.313,96; Via San Contardo n. SNC Piano T.

Intestazione catastale

- xxxxxxxx SNC DI xxxxxxxx xxxxxxxx E C. sede in Broni, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx
proprietà 1000/1000;

Coerenze da nord in senso orario tutte al Fg. 5 (da mappa catasto):

particella 104, particella 530, particella 489 (strada di accesso), particella 527.

Eventuali osservazioni o discrepanze.

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 28/09/2023, l'immobile in oggetto risultava OCCUPATO da terzi, in virtù di Contratto di Locazione stipulato in data 20/12/2013 registrato a Piacenza in data 11/01/2014 al n. 59 serie 3T, della durata di anni 6 a partire dal 20/12/2013 al 19/12/2019, locazione tacitamente prorogata fino al 19/12/2025 e così di seguito per egual periodo, salvo disdetta. Canone di locazione indicato in contratto (che comprende anche il canone relativo al Lotto 3 - p.lla 527 in quanto trattasi del medesimo affittuario e unico contratto) pari a Euro 22.200,00/anno, ridotto con successiva Clausola Addizionale sottoscritta dalle parti in data 01/01/2017 a Euro 19.000,00/anno. Detto contratto risulta OPPONIBILE alla procedura (registrazione ante fallimento) per cui verrà applicata una percentuale di decurtazione dal valore di stima.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione del 22/12/2023 con i Repertori aggiornati al 22/12/2023.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera in data **01/07/2022 ai n.ri 5176/623** nascente da

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano repertorio 10306/2022 del 10/06/2022 per totali Euro 108.000,00 a favore di UNICREDIT S.P.A. contro la società xxxxxxxx SNC DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. con sede in Broni codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, nonché dei soci xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx gravante, tra altre, sulla piena proprietà per l'intero della unità immobiliare in oggetto.

3.2.2 *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** n. 77/2022 Tribunale di Pavia rep. 122/2022, trascritta a Voghera in data 24/10/2022 ai n.ri 7956/6055, contro la società xxxxxxxx SNC DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. con sede in Broni codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, nonché dei soci xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non comunicate; consuete spese per la conduzione/manutenzione di tale tipologia di immobile indipendente, con riscaldamento autonomo.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

Per quanto riguarda i metodi d'indagine in sito, si precisa che sono state eseguite esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive, pertanto si fa espressa riserva per tutto ciò che non è stato possibile rilevare visivamente, con particolare riguardo ad eventuali rifiuti e/o impianti presenti nel sottosuolo (tubazioni, cisterne, serbatoi et.), allo stato non visibili e non ispezionabili senza specifiche indagini.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b

dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 22/12/2023 l'immobile in oggetto risulta in piena proprietà alla società fallita, per la quota intera; pervenuto come segue:

- per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Voghera repertorio n. 407 del 18/07/1991 trascritto a Voghera in data 25/07/1998 ai n.ri 4636/3758.

Regime patrimoniale (ai sensi della Legge n. 151/1975): trattasi di società.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica.

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Campospinoso (PV), il fabbricato con l'unità immobiliare in oggetto risulta inserito nel "*Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo - TCC*" disciplinato dall'art. 57 delle Norme del PdR.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative.

Il fabbricato con l'immobile oggetto di stima, è stato edificato dalla società fallita su originario sedime, agli inizi degli anni duemila in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- P.E. n. 39/2002 Concessione Edilizia prot. 1818 del 13/09/2002 relativa a "*costruzione di due capannoni prefabbricati*".

- P.E. n. 74/2006 D.I.A. prot. 3521 del 16/11/2006 relativa a "*progetto di mutamento di destinazione d'uso con opere di manutenzione straordinaria nel capannone C fabbricato 2*" oggetto della presente relazione.

- Certificato di Agibilità rilasciato in data 11/04/2009 prot. 1073 inerente a "*locali relativi al fabbricato artigianale capannone C fabbricato 2*" oggetto della presente relazione di stima.

Si segnala inoltre che è stata protocollata con il n. 232 in data 03/02/2014 presso gli uffici preposti, S.C.I.A. modello A (segnalazione certificata inizio/modifica attività) relativa a

“*commercio al dettaglio e all’ingrosso di veicoli nuovi e usati*” come attività prevalente.

7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.

Dalle verifiche dello stato di fatto effettuate al sopralluogo del 28/09/2023 in raffronto alla documentazione reperita presso i competenti uffici (tecnico e catastale), si sono rilevate le seguenti difformità: modifiche interne consistenti in realizzazione, con pareti in cartongesso, di locali ufficio posti nell’area esposizione, realizzazione di apertura cm. 300xh.210 nella parete divisoria tra esposizione e magazzino, realizzazione di locale deposito posto nel magazzino (di fronte ai servizi)

Si segnala inoltre che nella P.E. 39/2002 alla voce “altre condizioni” viene riportato quanto segue: “*omissis.....prima della fine lavori occorre realizzazione della barriera verde secondo le prescrizioni delle N.T.A.*”; dal raffronto dello stato dei luoghi con le tavole allegate a detta pratica è stato accertato che quanto prescritto è stato realizzato solo in parte (siepe in lato nord e sud del lotto), mancano alberi ad alto fusto.

Per tutte le difformità si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica a sanatoria e contestuale regolarizzazione catastale. Il tutto con una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a € 8.000,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

La planimetria catastale dell’unità immobiliare in oggetto non rappresenta lo stato di fatto riscontrato al sopralluogo, come da difformità sopra descritte. Si dovrà provvedere all’aggiornamento della planimetria con costi ricompresi al punto precedente.

7.3.3 Intestazione.

L’intestazione catastale all’attualità, identifica correttamente il soggetto titolare del diritto di proprietà della quota di 1000/1000, ricadente nel fallimento.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Zona agricola pianeggiante posta in area periferica a sud del territorio comunale, al confine con i comuni di Broni e Stradella, lungo la strada provinciale SP 617 Bronese, caratterizzata dalla presenza di alcuni capannoni commerciali/artigianali. La zona è priva di servizi e uffici pubblici; il centro urbano dista circa 1,5 km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe

Zone a prevalente destinazione agricola ad eccezione di un poligono di tiro e di una struttura alberghiera posti a sud lungo la SP 617 verso Broni. Il comune di Campospinoso-Albaredo, situato nella pianura dell'Oltrepò Pavese ai piedi delle colline, conta circa 1.300 abitanti; collegamenti stradali con le principali città di Pavia (a circa 20 km.), Piacenza (circa 40 km.), Voghera (circa 23 km.). Presenza di stazione ferroviaria a Broni e Stradella.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di porzione di capannone edificato, contestualmente ad altri immobili, agli inizi degli anni duemila e attualmente oggetto di locazione per commercio autoveicoli con annessi servizi, locali ufficio e accessori, in parte realizzati con pareti in cartongesso e controsoffittature, in assenza di titoli autorizzativi. Il capannone di tipo prefabbricato, a un piano fuori terra con altezza interna di circa 5 mt. è composto da un'area esposizione con annessi locali a ufficio (non regolari) e retrostante area magazzino con annesso locale a ufficio, antibagno e wc, realizzati in muratura, oltre locale deposito realizzato con pareti in cartongesso (non regolare). L'accesso all'immobile sopra descritto si pratica da strada privata (p.lla 489), traversa di via San Contardo, di proprietà pro-quota (2/4) della società fallita e che si intende ricompresa nel presente lotto per la quota di 1/4, indi da sedime pertinenziale di proprietà, come in fatto.

Il tutto sito nel Comune di Campospinoso (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 5; P.lla 528; Cat. D/8; RC Euro 1.313,96; Via San Contardo n. SNC Piano T.

	copertura in lastre di fibrocemento, lucernari.
<i>Facciate esterne:</i>	pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto di fiume lavato.
<i>Area cortilizia:</i>	in terra/ghiaietto con rappezzi in asfalto.
<i>Recinzioni:</i>	confini nord e nordest con muretto in cls e soprastante rete metallica; confine sud muro di fabbrica e strada di accesso; confine ovest muro di fabbrica.
<i>Accessi:</i>	da strada a fondo chiuso, traversa di via San Contardo.

Caratteristiche edilizie capannone e servizi

<i>Infissi esterni:</i>	portone industriale a due ante a libro, in lamiera coibentata e verniciata; porta d'ingresso ufficio (in lato nord) in lamiera coibentata e verniciata; finestre in alluminio verniciato con vetro camera; finestroni alti in alluminio e vetro tipo "uglass" con elementi apribili; vetrate locale esposizione con portone di ingresso principale, in alluminio verniciato e vetro.
<i>Infissi interni:</i>	porte di uffici, antibagno, bagno e deposito, a battente, in legno tamburato e verniciato.
<i>Pavimenti:</i>	locale esposizione e uffici con piastrelle in gres e zoccolino battiscopa (ove presente); locale magazzino e deposito con battuto di cemento liscio con giunti di dilatazione; antibagno e bagno con pavimentazione in piastrelle di ceramica.
<i>Rivestimenti:</i>	pareti di antibagno e bagno piastrelle in ceramica.
<i>Plafoni:</i>	soffitto capannone in lastre prefabbricate con lucernari; soffitti di uffici e antibagno costituiti da pannelli prefabbricati in fibra-minerale con struttura in alluminio.

Pareti interne: antibagno e bagno con tramezze in laterizio intonacate a civile ove non rivestite. Parete divisoria esposizione/magazzino, pareti uffici e deposito/archivio, in cartongesso.

Caratteristiche impianti capannone/uffici

Termico: riscaldamento autonomo a pompa di calore con unità esterna e split interni, solo per uffici (esposizione e magazzino, no riscaldamento) con precisazione che detto impianto è stato realizzato e risulta di proprietà dall'attuale affittuario per cui non facente parte del lotto stimato.

Elettrico: impianto di tipo industriale del tipo canalizzato a parete (a vista) con, punti luce, prese ed interruttori attinenti all'attività svolta; antibagno e bagno con impianto standard sottotraccia.

Idrico: bagno con vaso e piatto doccia, lavello posto in antibagno; acqua calda da boiler elettrico. Contatore acqua in comune con altra porzione di capannone di cui al Lotto 3 - p.lla 527).

Allaccio alla pubblica fognatura.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi

a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; Ufficio Tecnico di Campospinoso-Albaredo; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare prov. di Pavia; altre fonti: operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

unità immobiliare	sup. comm.	valore/m ²	valore accessori	valore totale
Porzione di capannone con annessi uffici, servizi e sedime pertinenziale.	mq. 418,00	a corpo	--	€ 140.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 140.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del 15% per incentivo acquisto all'asta, per assenza di garanzia di vizi di qualsiasi natura, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 21.000,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: 10% in virtù del contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 19/12/2025 **€ 14.000,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: *al momento non quantificabili poiché dipendenti dal tipo di vendita da effettuarsi.*

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale: **€ 6.000,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di

fatto in cui si trovano: **€ 99.000,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 08/02/2024

il tecnico

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Atto di provenienza - Decreto di trasferimento.
3. Ispezioni ipotecarie (vedi allegati Lotto 1).
4. Contratto di locazione.
5. Visure Catastali.
6. Estratto di mappa.
7. Planimetrie catastali.
8. Pratiche edilizie.
9. Stralcio P.G.T. e relative Norme.
10. Fotografie.
11. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.