

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

R.G. n. 24/2023

Liquidazione Giudiziale

XX

Giudice delegato: Dott. Bruno Malagoli

Curatore fallimentare: Dott.ssa Roberta Asuni

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
Beni in Cava Manara (Pv)**

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 dal Curatore Dott.ssa Roberta Asuni di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura in epigrafe.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda gli immobili di proprietà dei soci xxxxxxxxxxxx, costituiti da terreni e aree urbane ubicati nel comune di Cava Manara (Pv), località Cascina Spessa.

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 Cava Manara.

Il valore degli immobili è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, l'ubicazione e la destinazione d'uso con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

La superficie considerata per la stima è quella catastale.

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.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI e FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

La presente relazione di stima riguarda la piena proprietà di terreni e aree urbane in comune di Cava Manara (Pv), in località Cascina Spessa, ubicati ai margini nord-orientali del territorio comunale, nelle immediate vicinanze della S.P. 193 bis Pavia – Alessandria e della omonima linea ferroviaria.

I beni oggetto di stima sono stati suddivisi in due distinti lotti di vendita, sulla base della loro ubicazione, conformazione e destinazione.



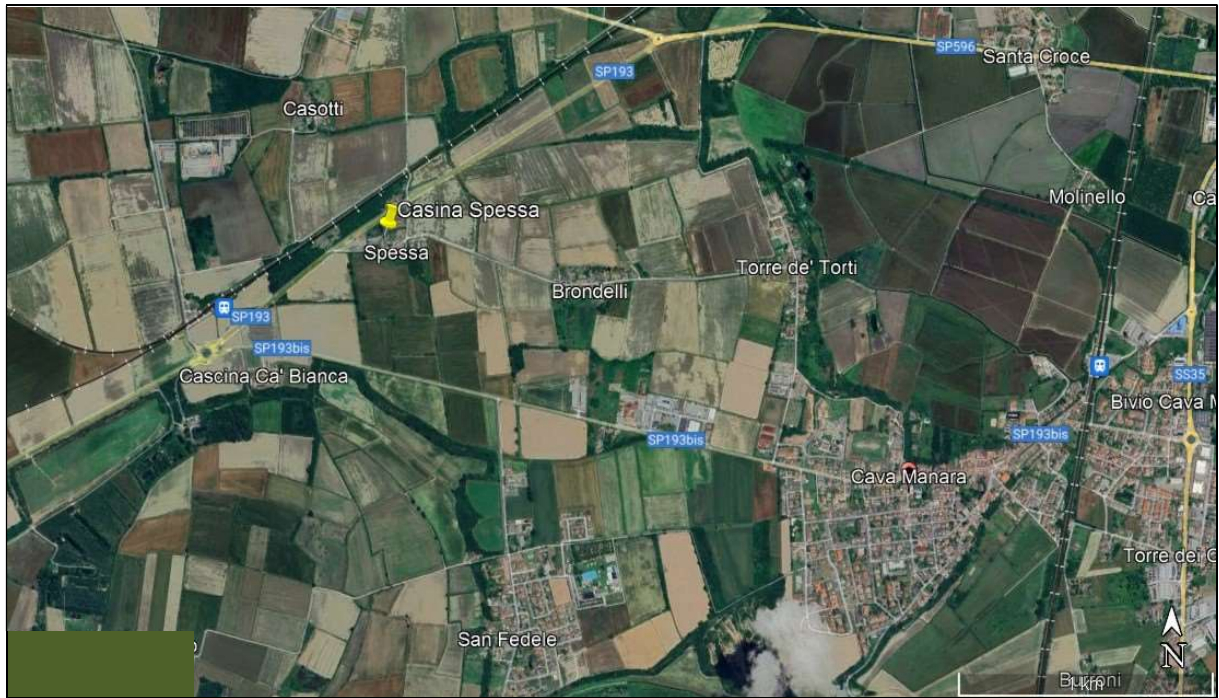


Foto aerea di Cava Manara con ubicazione dei beni

LOTTO 1

Comune di Cava Manara (Pv), località Cascina Spessa, appezzamento di terreno prevalentemente agricolo, in minima parte a destinazione residenziale, in parte interessato dalla presenza della fascia di rispetto stradale, ubicato in fregio alla S.P. 193 bis Pavia – Alessandria e della omonima linea ferroviaria, di superficie catastale totale pari a 4.968 m².

LOTTO 2

Terreni e aree urbane costituenti un'area cortilizia di superficie catastale totale pari a 224 m² interclusa tra proprietà di terzi, a Cava Manara (Pv), località Cascina Spessa.



LOTTO 1

Appezamento di terreno prevalentemente agricolo, in minima parte a destinazione residenziale, in parte interessato dalla presenza della fascia di rispetto stradale, ubicato in fregio alla S.P. 193 bis Pavia – Alessandria e della omonima linea ferroviaria, di superficie catastale totale pari a 4.968 m², in comune di Cava Manara, località Cascina Spessa.

1.1 – DATI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.T. del comune di Cava Manara come segue (**Allegato 1** – Visura catastale):

Foglio 1, Particella 333, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 0.49.68, Reddito Dominicale € 47,47, Reddito Agrario € 37,20

Intestazione catastale: **xxxxxxxxxxxx**, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxx

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà 30/60 in regime di separazione dei beni e **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà 30/60.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 1 di Cava Manara da cui si evince la corrispondenza del terreno con il mappale 333 e da cui si ricavano le coerenze di seguito indicate a corpo da Nord in senso orario: strada provinciale, mappali 328, 336, 342, 332 e 334, tutti del foglio 1.

1.2 – PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno in oggetto è pervenuto agli attuali intestatari nelle rispettive quote di proprietà in forza di atto di compravendita del 19/01/2009 rep. n. 15522/9482 a rogito Notaio Monica di Giorgi di Pavia, trascritto a Vigevano in data 27/01/2009 ai nn. 482/331 e nn. 483/332 (le relative note sono riportate nell'**Allegato 3**), per acquisto dai Sigg. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx; a questi ultimi l'immobile è pervenuto in forza di successione in morte di xxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxx, con denuncia registrata a Pavia in data 18/07/1984 al n. 73 vol. 178; non risulta la trascrizione di accettazione di eredità.



1.3 – DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno oggetto di stima è ubicato in fregio alla S.P. 193 bis Pavia – Alessandria e della omonima linea ferroviaria, in comune di Cava Manara, località Cascina Spessa. L'appezzamento di terreno è classificato come seminativo irriguo ma appare incolto da svariati anni al punto che non è più possibile riconoscere nessuna coltura precedente; è attualmente invaso da vegetazione spontanea e infestante che ne impedisce un'agevole ispezione e sono presenti alcuni alberi ad alto fusto.

In data 24/07/2024 è stato effettuato un sopralluogo visionando il terreno dalla strada provinciale per le difficoltà di accesso già dichiarate.

La superficie catastale totale del terreno è pari a 4.968 m².



1.4 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cava Manara classifica il terreno oggetto di stima come segue, con espresso riferimento al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 17/07/2024 (**Allegato 4**):

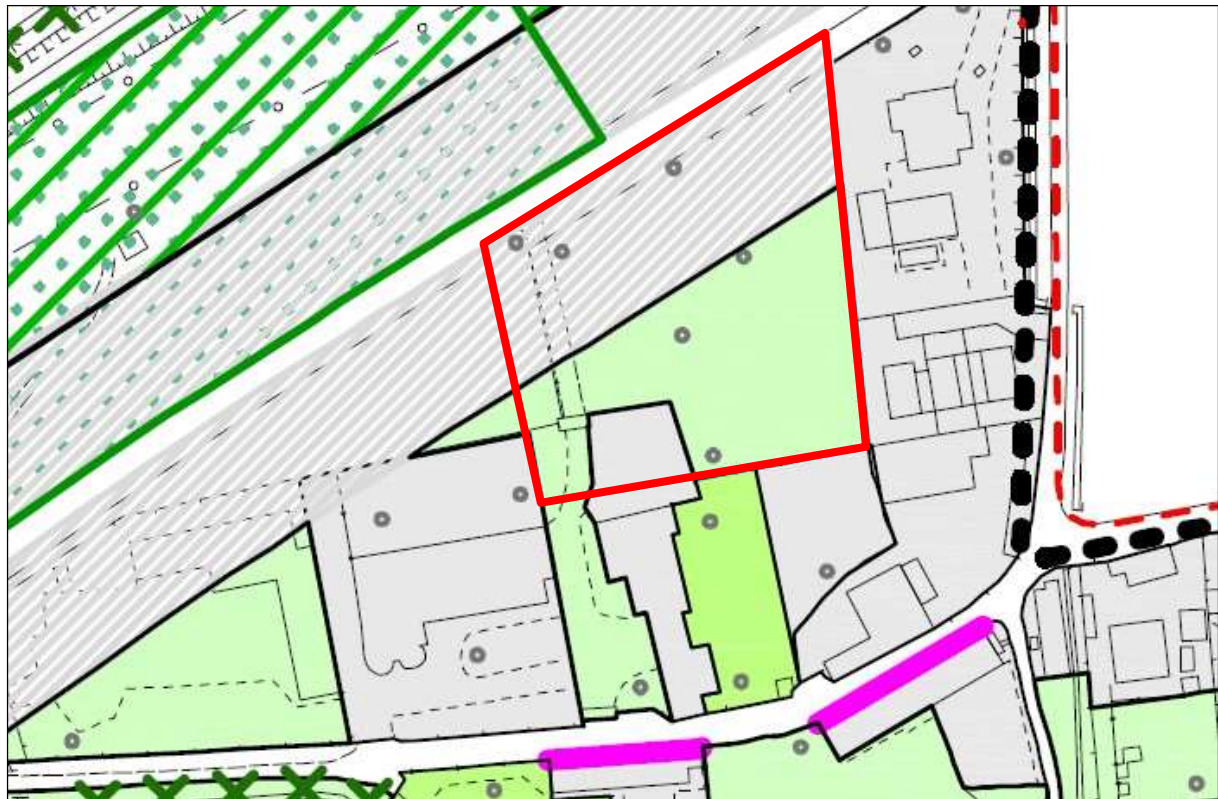
- In parte nella Z.T.O. "Zona B2 – Tessuto urbano edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione – Indice 1 mc/mq



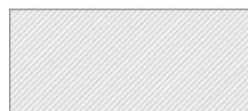
(Titolo IV art. 7 delle N.T.A.)”

- In parte nella Z.T.O. “Verde agricolo (Titolo IV art. 18 delle N.T.A.)”
- In parte nella Z.T.O. “Fascia di rispetto stradale (Titolo II art. 8.3 delle N.T.A.)”

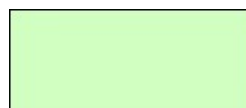
Nella seguente figura si riporta un estratto del Piano delle Regole del P.G.T. con la perimetrazione di massima dell’area.



Zona B2 - Tessuto urbano edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione - indice 1 mc/mq



Fascia di rispetto stradale



Verde agricolo

Per gli opportuni approfondimenti sulle possibilità di utilizzo dell’area si rimanda alla lettura delle citate norme del Piano delle Regole.

Mediante misurazione della tavola del P.G.T. si riportano le dimensioni di massima



delle aree a diversa destinazione urbanistica:

- Terreno agricolo 4.650 m² circa di cui 1.996 m² circa interessati dalla fascia di rispetto stradale
- Terreno a destinazione residenziale 318 m² circa

1.5 – 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 19/02/1998 al 12/07/2024), risultano gravanti sui terreni oggetto di stima le seguenti formalità (le relative note sono riportate nell'**Allegato 5**).

Iscrizioni

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 14/06/2018 rep. n. 2359/7918 dell'Agenzia delle Entrate, iscritta a Vigevano in data 15/06/2018 ai nn. 5577/962, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma e C.F. 13756881002, contro xxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla quota di 30/60 dell'immobile.

Trascrizioni

- Sentenza di liquidazione giudiziale dei beni ai sensi dell'art. 121 CCII del 21/04/2023 rep. n. 109/2023 del Tribunale di Cagliari, trascritta a Vigevano in data 08/08/2023 ai nn. 8169/5929.

1.6 – VALUTAZIONE DEL BENE

La superficie utilizzata per la stima del valore del terreno è quella catastale, tenuto conto dell'ubicazione e della vocazione urbanistica dello stesso come indicata nel certificato di destinazione urbanistica.

Non sono stati effettuati rilievi topografici per la verifica dell'effettiva superficie del lotto, né per la valutazione della correttezza dei confini; gli oneri derivanti da eventuali difformità si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore del bene per assenza di garanzia per vizi e difetti.

Parimenti, non sono state effettuate verifiche dirette per determinare l'eventuale presenza di rifiuti abbandonati sull'area, l'eventuale interrimento di rifiuti e l'eventuale presenza di contaminazioni dei terreni e della falda acquifera; gli oneri



derivanti da eventuali passività ambientali si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore del bene per assenza di garanzia per vizi e difetti.

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore: € 6.000,00

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 garanzie; si propone pertanto, come anticipato, l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato, come incentivo all'acquisto all'asta. In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore (arr.):

Valore della piena proprietà dell'immobile:

€ 5.000,00 (cinquemila/00)



LOTTO 2

Terreni e aree urbane costituenti un'area cortilizia di superficie catastale totale pari a 224 m² interclusa tra proprietà di terzi, a Cava Manara (Pv), località Cascina Spessa.

2.1 – DATI CATASTALI

Gli immobili risultano attualmente censiti al N.C.T. e al N.C.E.U. del comune di Cava Manara come segue (**Allegato 1** – Visure catastali):

N.C.T.

Foglio 1, Particella 315, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe 2, Superficie ha 0.00.09, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,07

Foglio 1, Particella 316, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe 2, Superficie ha 0.00.08, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,06

N.C.E.U.

Foglio 1, Particella 318, Categoria F/1, Consistenza 162 m², Cascina Spessa s.n.c. piano T

Foglio 1, Particella 319, Categoria F/1, Consistenza 45 m², Cascina Spessa s.n.c. piano T

Intestazione catastale: **XXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXX**, Proprietà 30/60 in regime di separazione dei beni e **XXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXX**, Proprietà 30/60.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 1 di Cava Manara da cui si evince la corrispondenza dei terreni con i relativi mappali e da cui si ricavano le coerenze di seguito indicate a corpo da Nord in senso orario: mappali 332, 202, 204, 317, 205 e ancora 332, tutti del foglio 1.

2.2 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti agli attuali intestatari nelle rispettive quote di proprietà in forza di atto di compravendita del 19/01/2009 rep. n. 15522/9482 a rogito Notaio Monica



di Giorgi di Pavia, trascritto a Vigevano in data 27/01/2009 ai nn. 482/331 e nn. 483/332 (le relative note sono riportate nell'**Allegato 3**), per acquisto dai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; a questi ultimi gli immobili sono pervenuti attraverso un'articolata assegnazione di quote in forza sia di atti tra vivi che di atti successori dei quali non risulta la trascrizione di accettazione di eredità.

2.3 – DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni e le aree urbane oggetto di stima costituiscono una corte interna a proprietà di terzi, attualmente utilizzata dai proprietari dell'abitazione censita al mappale 332 sub. 3 che dispongono di un accesso su tale area.

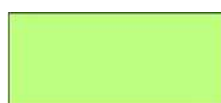
La superficie catastale totale dell'area è pari a 224 m² ed è attualmente adibita ad area di pertinenza esterna della suddetta abitazione, interamente recintata e oggetto di interventi edilizi non autorizzati, quali la posa di un box prefabbricato in lamiera e la costruzione di un portico chiuso perimetralmente a formare una veranda.





2.4 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cava Manara classifica l'area oggetto di stima come segue, con espresso riferimento al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17/07/2024 (**Allegato 4**): Z.T.O. "Verde privato, con capacità volumetrica trasferibile (Titolo IV art. 12 delle N.T.A.). Per gli opportuni approfondimenti sulle possibilità di utilizzo dell'area si rimanda alla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione citate.



Verde privato, con capacità volumetrica trasferibile

2.5 – 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 01/07/2024), risultano gravanti sui terreni oggetto di stima le seguenti formalità (le relative note sono riportate nell'**Allegato 5**).

Trascrizioni



- Sentenza di liquidazione giudiziale dei beni ai sensi dell'art. 121 CCII del 21/04/2023 rep. n. 109/2023 del Tribunale di Cagliari, trascritta a Vigevano in data 08/08/2023 ai nn. 8169/5929.

2.6 – VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie utilizzata per la stima del valore dei beni è quella catastale, tenuto conto dell'ubicazione e della vocazione urbanistica degli stessi come indicata nel certificato di destinazione urbanistica.

Non sono stati effettuati rilievi topografici per la verifica dell'effettiva superficie del lotto, né per la valutazione della correttezza dei confini; gli oneri derivanti da eventuali difformità si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti, come pure gli eventuali costi di regolarizzazione e di rimessione in pristino dell'area occupata da strutture non autorizzate.

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce all'area a corpo il seguente valore di mercato: € 9.000,00.

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 garanzie per vizi e difetti; si propone pertanto, come anticipato, l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato, come incentivo all'acquisto all'asta e che ristori il futuro acquirente di eventuali oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr.):

Valore della piena proprietà degli immobili:

€ 7.500,00 (settemilacinquecento/00)



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 24 luglio 2024

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Trascrizioni atto di provenienza

Allegato 4: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 5: Ispezioni ipotecarie

