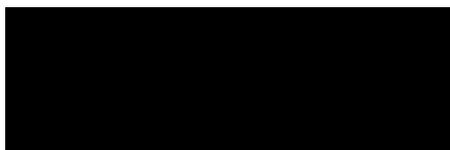


TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 102/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore: Dott. Andrea Panzarasa

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
Immobile in Cura Carpignano (Pv)**

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@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. Andrea Panzarasa di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura di Liquidazione giudiziale di B.N.P. S.r.l.

La presente, in particolare, riguarda la stima del valore del capannone industriale in via Della Tecnica n. 2 nel comune di Cura Carpignano (Pv) – Frazione Prado.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia e presso il Comune di Cura Carpignano.

In data 19/04/2024 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile finalizzato 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 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 l'immobile non confina 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 costituente porzione di un più grande edificio industriale, in Via Della Tecnica n. 2 nel comune di Cura Carpignano (Pv) – Frazione Prado.

L'edificio è situato nel contesto industriale di Prado, ai confini con il territorio comunale di Pavia, a circa 1,5 km dalla Tangenziale Est della Città.

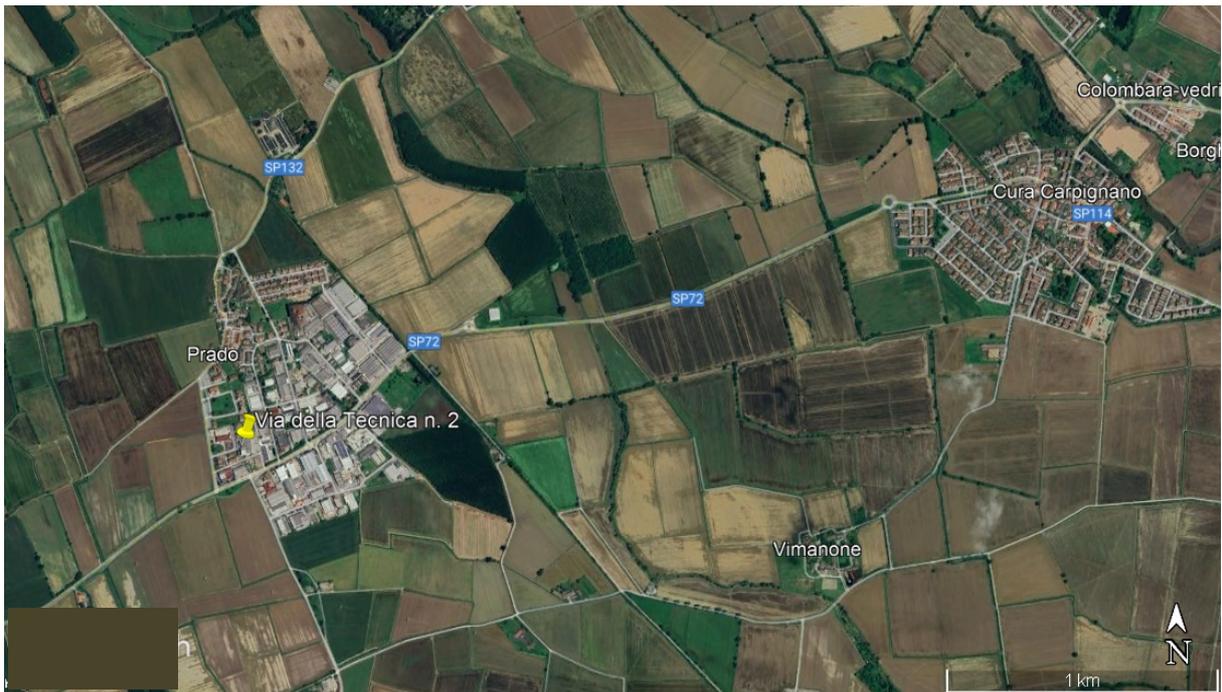


Foto aerea di Cura Carpignano con ubicazione del bene

2 – DATI CATASTALI

Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Cura Carpignano (Pv) come segue (**Allegato 1** – Visura catastale):

Sezione Urbana C, Foglio 1, Particella 635, Categoria D/7, Rendita catastale € 1.559,40, Via Della Tecnica n. 2, Piano T.

Intestazione catastale: B.N.P. S.r.l. con sede in Pavia e C.F. 01458110184, proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 1 di Cura Carpignano cens. Fossarmato (B) da cui si evince la corrispondenza dell'immobile con il mappale 635 e

da cui si ricavano le seguenti coerenze a corpo, indicate da Nord in senso orario: mappali 636, 638, 633, 634 e 226 (via della Tecnica).

Nell'**Allegato 3** si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

3 – PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è pervenuto alla Società per atto di compravendita del 16/12/2004 rep. n. 113932/35567 a rogito Notaio Trotta Antonio, trascritto a Pavia il 28/12/2004 ai nn. 26030/15581.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, di fatto occupato dai beni della Società.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima, come detto, è porzione di un più grande capannone industriale, suddiviso in diverse unità immobiliari; ha pianta rettangolare allungata di circa 380 m² interni, con copertura a falda inclinata di altezza media pari a 10,50 m.

L'ingresso si pratica dal cancello aperto su una piccola area esterna esclusiva lungo Via della Tecnica, interamente recintata, pavimentata con masselli autobloccanti, che conduce all'ampio portone; in corrispondenza dell'ingresso, su entrambi i lati, sono presenti due blocchi interni per uffici e servizi per gli addetti di circa 30 m² ciascuno, con altezza interna pari a 3,05 m.

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

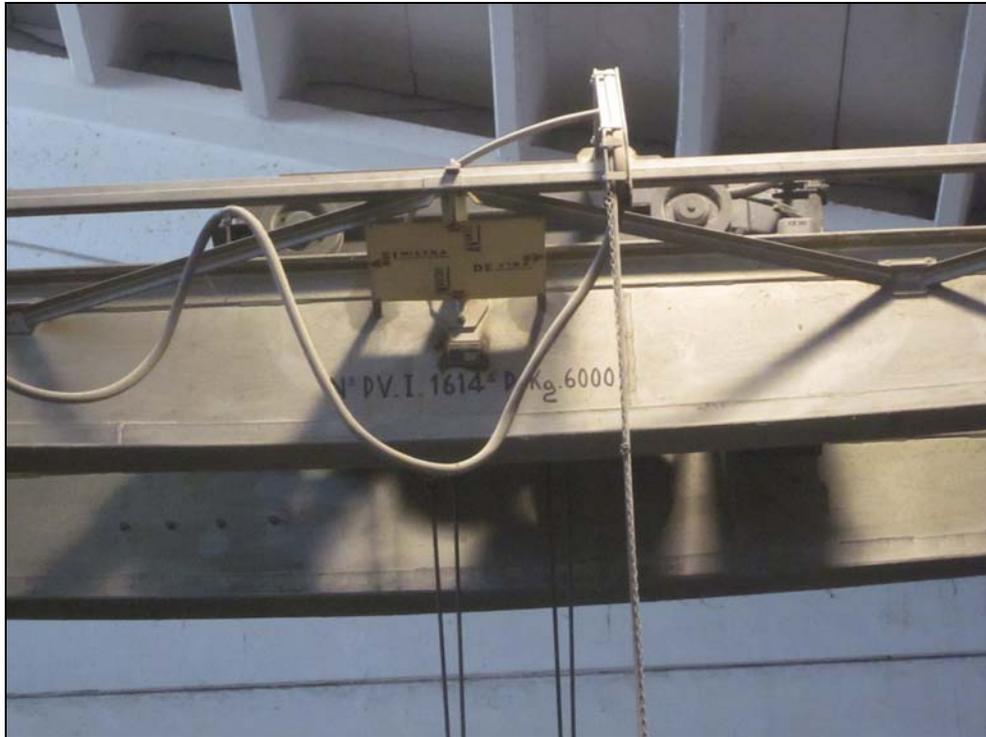
La struttura e del capannone è realizzata in elementi prefabbricati in cemento armato, con copertura presumibilmente in fibrocemento contenente amianto (eternit), finestratura a nastro laterale, muri divisorii interni in blocchetti di calcestruzzo.

Il pavimento è in cemento; gli uffici e i servizi sono pavimentati in piastrelle, con muri intonacati e tinteggiati, rivestimento in piastrelle nei bagni.

Il capannone è dotato di impianto elettrico industriale, non è riscaldato; gli uffici sono dotati di impianti elettrico, idrosanitario e gas per l'alimentazione della caldaia murale per il riscaldamento, con radiatori in ghisa; il proprietario riferisce di non aver mai utilizzato l'impianto di riscaldamento, per cui non vi sono garanzie di funzionamento.

I serramenti esterni sono in ferro con vetro singolo e inferriate.

All'interno del capannone, compreso nella vendita dell'immobile, si trova un carroponete con la seguente indicazione di matricola e di portata:



Si segnala la presenza di segni di infiltrazione d'acqua dalla copertura e di una fessurazione della parete in blocchetti di cemento verso l'unità confinante.

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Cura Carpignano (riportate in estratto nell'**Allegato 5**) e la planimetria catastale (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

La costruzione del capannone industriale che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente è stata originariamente autorizzata nel 1978 (pratica n. 297) ma la concessione edilizia risulta non ritirata.

Successivamente, risulta il rilascio della Concessione Edilizia P.E. n. 92/1985 del 28/06/1985 in "variante alla pratica già approvata con verbale in data 20/03/1978".

In epoca più recente risulta la presentazione della Denuncia di Inizio Attività del

04/03/2004 prot. 1135 – P.E. 853/04 per modifiche interne del capannone, con cui sono state create le diverse unità immobiliari, e della Denuncia di Inizio Attività del 07/05/2004 prot. 2373 – P.E. 884/04 sempre per opere interne con cui sono stati realizzati i due blocchi interni per uffici e servizi.

In data 25/05/2006 al prot. n. 3059 è stata depositata istanza di rilascio del certificato di agibilità, con parere favorevole del Comune di Cura Carpignano espresso in data 23/06/2006 con prot. n. 3626.

Rispetto alle pratiche edilizie visionate si segnalano le seguenti difformità: nel blocco uffici lato destro è stata variata la posizione della porta di collegamento con il capannone ed è stata aperta una ulteriore porta nel disimpegno verso il capannone.

Non sono state presentate pratiche edilizie per la realizzazione dei tre soppalchi in legno che, ad ogni modo, non hanno scala fissa di collegamento e parapetti per cui sono fruibili solo per il ricovero di materiali.

Anche per la posa del carroponete non sono state presentate pratiche edilizie, non è stata reperita documentazione tecnica, né lo stato delle verifiche periodiche.

La planimetria catastale rappresenta correttamente l'immobile tranne che per l'errata indicazione di alcune aperture interne, l'indicazione dell'altezza interna dei blocchi uffici e servizi, oltre, ovviamente, alla mancata rappresentazione dei soppalchi.

I costi per le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per l'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 27/05/2024), risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (le relative note sono riportate nell'**Allegato 6**).

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 02/12/2022 rep. 508/2022 del Tribunale Civile di Biella, iscritta a Pavia in data 01/02/2023 ai nn. 1544/277, a favore di Banca Sella S.p.A. con sede a Biella e C.F. 02224410023, contro la Società.

Trascrizioni

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di passaggio di reti tecnologiche) del 16/12/2004 rep. n. 113932/35567 a rogito Notaio Trotta Antonio, trascritto a Pavia in data 28/12/2004 ai nn. 26031/15582, a favore dell'immobile di proprietà della Società, gravante sul sedime di cui al mappale 226 da cedersi al Comune (Via della Tecnica) ancora di proprietà di Immobiliare Paradiso S.r.l. con sede a Cura Carpignano (Pv) e C.F. 01563830189.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m²)
Capannone	405	100%	405
Area esterna	120	10%	12
Superficie commerciale			417

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce agli immobili oggetto di stima un valore di € 96.000,00.

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 dell'immobile 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 dell'Immobile:

€ 80.000,00 (ottantamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 13 giugno 2024

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Estratti pratiche edilizie

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie