

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 San Martino Siccomario (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 negozio in Via Piemonte n. 18, interno al centro commerciale "Ottagoni" a San Martino Siccomario (Pv).

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 San Martino Siccomario.

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 negozio interno al centro commerciale “Ottagoni” a San Martino Siccomario in Via Piemonte n. 18, situato nella zona commerciale del territorio comunale, al confine con il comune di Pavia.



Foto aerea di San Martino Siccomario 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 San Martino Siccomario (Pv) come segue (**Allegato 1** – Visura catastale):

Foglio 3, Particella 1123, Subalterno 6, Categoria D/8, Rendita catastale € 4.052,80, Via Piemonte n. 18, 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 3 di San Martino Siccomario da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che comprende l'immobile oggetto di stima con il mappale 1123.

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

Non è disponibile l'elaborato planimetrico catastale del complesso, pertanto le seguenti coerenze sono desunte dall'atto di provenienza.

Coerenze da Nord in senso orario: galleria comune al sub. 1, luoghi comuni dal sub. 1, unità immobiliare sub. 5, unità immobiliare sub. 4.

3 – PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è pervenuto alla Società per atto di compravendita del 23/05/2000 rep. n. 45685 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Vigevano il 02/06/2000 ai nn. 4967/3516.

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

Dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva che è in vigore il Regolamento di Condominio allegato all'atto 02/08/1991 rep. n. 73545/15281 a rogito Notaio Guido Roveda di Milano e che la quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'edificio è in ragione di 49,65 millesimi per l'unità oggetto di stima.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale interna al centro commerciale "Ottagoni" di San Martino Siccomario (Pv).

Il negozio ha pianta rettangolare con superficie interna totale di circa 220 m² e altezza interna di 2,70 m al controsoffitto.

E' dotato di ingressi su tre fronti dalla galleria del centro commerciale.

Attualmente è stata realizzata una partizione interna con pannelli in legno per creare una lunga e stretta zona magazzino di circa 20 m²; è inoltre presente un piccolo servizio igienico con disimpegno.

La pavimentazione originaria del negozio, visibile nel magazzino, è in piastrelle; è attualmente sovrastata da una pavimentazione flottante in legno; il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle. Su tre lati il perimetro è definito da grandi serramenti vetrati dotati di aperture, con ingresso principale completamente aperto da

pilastro a pilastro e protetto da una serranda nelle ore di chiusura.

Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete.

Gli impianti di riscaldamento invernale e climatizzazione estiva, e in generale tutti gli impianti tecnologici, sono centralizzati per tutto il centro commerciale (centrale termica, centrale frigorifera, rete di distribuzione acqua calda e refrigerata, impianto antincendio, impianto d'aspirazione e ricambi d'aria, impianto di condizionamento/riscaldamento, impianto idrico sanitario), come pure l'illuminazione esterna e delle gallerie; l'unità è dotata di contatore indipendente per l'energia elettrica interna.

La proprietà riferisce che, al momento, l'unico parcheggio fruibile è quello esterno scoperto, perché quello presente al piano interrato e quello ricavato sulla copertura dell'edificio non sono utilizzabili.

Sempre la proprietà riferisce un importo annuo di circa € 20.000 per le spese di gestione del centro commerciale imputabili all'unità in oggetto.

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

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 San Martino Siccomario (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 centro commerciale che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente è stata autorizzata con Concessione Edilizia P.E. n. 108/1989 del 02/05/1990 prot. n. 6553/1581-UT/1989; successivamente è stata volturata la titolarità dell'intervento ed è stata concessa una variante con Concessione Edilizia P.E. n. 39/1991 del 26/07/1991 prot. n. 3412/934-UT.

In data 08/08/1991 è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità prot. n. 4530/1235-UT.

Si segnalano le seguenti difformità rispetto agli elaborati delle pratiche edilizie, evidenziate anche nella planimetria catastale che rispecchia questi ultimi: è stato ricavato mediante pannelli in legno uno spazio interno destinato a magazzino; è stata

aperta una ulteriore porta sul lato lungo del negozio verso la galleria comune ed è stato eliminato il serramento per creare l'ampio ingresso aperto protetto da serranda. 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, come pure gli eventuali vizi e difformità delle parti comuni del complesso non riferite e/o accertate.

6 – 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 27/06/2024), risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (le relative note sono riportate nell'**Allegato 6**).

Iscrizioni

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/04/2019 rep. n. 63991/27698 a rogito Notaio Borri Roberto, iscritta a Vigevano in data 24/04/2019 ai nn. 3667/499, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede a Torino e C.F. 00799960158, contro la Società.
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/02/2023 rep. 795 del Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano in data 04/05/2023 ai nn. 4376/531, a favore di Condominio gli Ottagoni con sede a San Martino Siccomario e C.F. 96015580184, contro la Società.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La superficie commerciale determinata per la stima del valore dell'immobile secondo le indicazioni in premessa risulta pari a 225 m².

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce agli immobili oggetto di stima un valore di € 180.000,00.

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:

€ 150.000,00 (centocinquantamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 2 luglio 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