

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

## Sezione fallimentare

R.G. n. 1/2023

### FALLIMENTO [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore fallimentare: Dott.ssa Patrizia Galati

#### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO 4

**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](mailto:rosester.licursi@gmail.com)  
PEC: [rosester.licursi@ingpec.eu](mailto: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 in data 29/04/2023 dal curatore fallimentare Dott.ssa Patrizia Galati di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del

La presente relazione, in particolare, riguarda una porzione in corso di costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale / terziaria / artigianale ad Abbiategrasso (Mi) in S.P. 183, qui Via Dante Alighieri.

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 Abbiategrasso.

In data 12/09/2024 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 Milano 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 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'unità immobiliare a due piani fuori terra in corso di costruzione appartenente ad un edificio a destinazione commerciale / terziaria / artigianale, posto in S.P. 183, qui Via Dante Alighieri, ad Abbiategrasso (Mi), ubicata ai margini meridionali del tessuto edificato cittadino in zona produttiva multifunzionale.

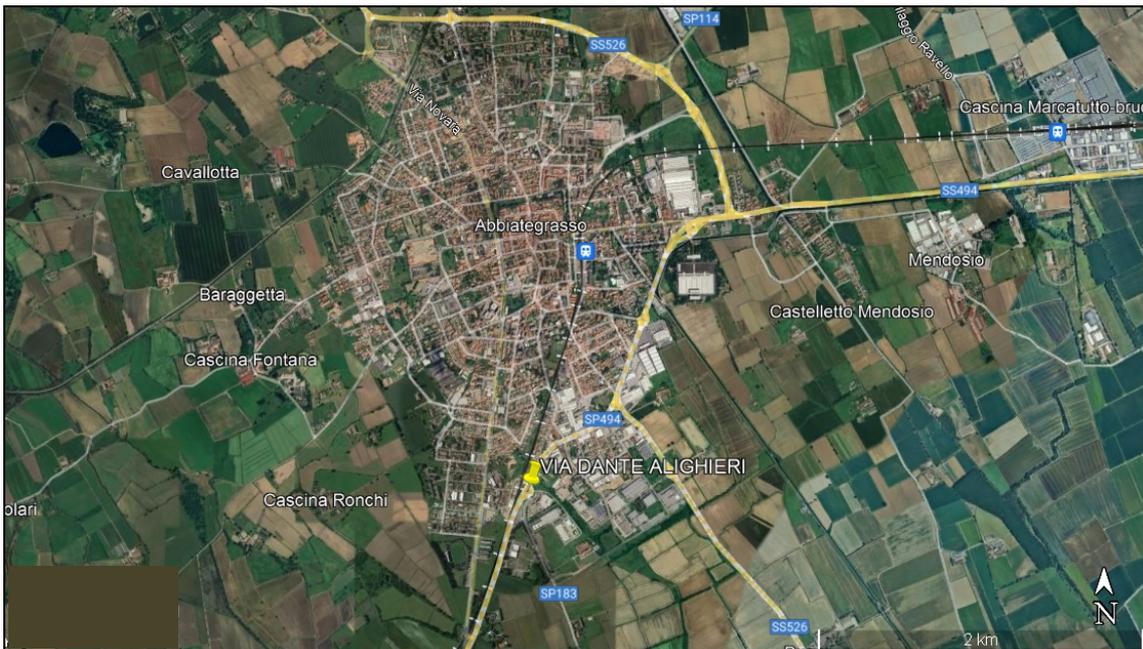


Foto aerea di Abbiategrasso con ubicazione dell'immobile

## 2 – DATI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Abbiategrasso (Mi) come segue (**Allegato 1** – Visura catastale):

Foglio 42, Particella 226, Subalterno 704, Categoria F/3, Strada Statale 494 Vigevanese, Piano T-1-2.

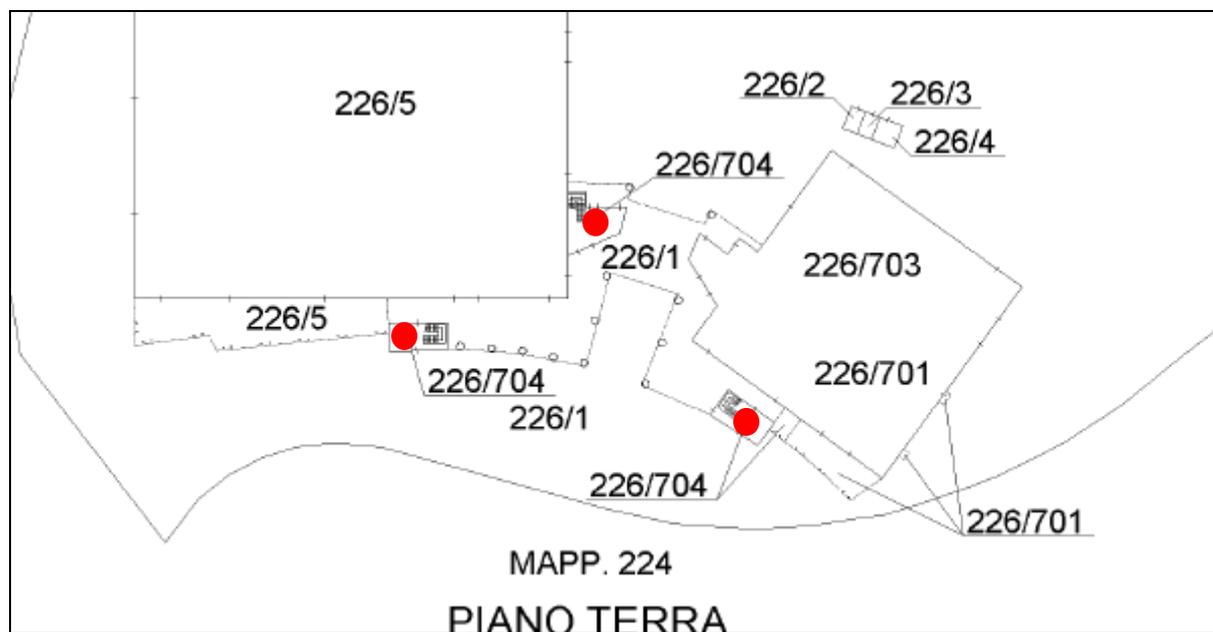
– Proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 42 di Abbiategrasso da cui si evince la corrispondenza dell'edificio industriale che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima con il mappale 226.

Nell'**Allegato 3** si trova l'elaborato planimetrico catastale del compendio industriale,



Al piano terra si trovano gli accessi all'immobile dal piazzale comune di Via Dante Alighieri, ciascuno composto da vano scala e vano ascensori.



L'immobile si trova in corso di costruzione, fatta eccezione per una porzione al piano primo di circa 320 m<sup>2</sup> che risulta ultimata con destinazione uffici ma che attualmente risulta degradata a causa dell'abbandono (con segni di infiltrazione d'acqua, formazione di muffa e degrado di controsoffitti e intonaci) e dell'asportazione degli impianti (es. termosifoni e fili in rame dell'impianto elettrico).

L'intera unità immobiliare è stata oggetto di un recente intervento di pulizia dagli accumuli di escrementi di piccione e di rimozione dei rifiuti di vario genere che la ingombravano.

L'altezza interna al rustico è pari a 3,53 m (sotto trave) e 4,09 m (massima) al piano secondo mentre al piano primo è pari a 3,52 m (sotto trave) e 4,06 m (massima); nella porzione finita al piano primo l'altezza al controsoffitto è pari a 3,00 m.

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

Nella vendita risultano compresi gli enti e spazi comuni quali strade di accesso, parcheggi, aree a verde, cabine elettriche di competenza, ecc. del "Condominio Via Dante Alighieri" (con millesimi 266,960).

L'immobile non risulta ultimato, mancano tutte le opere di finitura quali impianti, pavimenti, porte e tramezze interne, da revisionare i serramenti esterni più volte

manomessi.

La struttura è realizzata con elementi prefabbricati in cemento armato precompresso e parti in cemento armato gettato in opera; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Si segnala la presenza di fessure nel solaio del piano secondo.

Una porzione di immobile al piano primo risulta ultimata con pavimentazione in gres, controsoffitto, muri divisorii interni intonacati, porte interne in legno, termosifoni in alluminio a piastre e bagni completi di sanitari e rivestimenti in ceramica; come anticipato, i cavi in rame dell'impianto elettrico sono stati asportati come pure alcuni radiatori; questa porzione di immobile si trova in pessime condizioni e sarà valutata al pari della porzione al rustico data la necessità di consistenti interventi di ristrutturazione.

## **5 – ACCERTAMENTO CONFORMITÀ 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 Abbiategrasso (riportate in estratto nell'**Allegato 5**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

L'intervento edificatorio appartiene al piano di lottizzazione produttivo C1 PEV, disciplinato dalla Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Giampaolo Colli di Abbiategrasso in data 17/03/2005 rep. n. 153232/12443, trascritto a Pavia in data 08/04/2005 ai nn. 6180/3993 (convenzione) e nn. 6181/3994 (cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione).

L'immobile ("Edificio A" del Comparto C1) che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in forza di Denuncia di Inizio Attività n. 94 del 24/03/2005 e successive varianti n. 352 del 25/10/2005 (sistemazioni esterne con eliminazione di piano interrato ad uso parcheggi privati) e n. 364 del 22/09/2006 (sistemazioni esterne e porzione superstore); relativamente all'unità di interesse, le pratiche edilizie non sono state terminate e successivamente è stata presentata la Comunicazione di Inizio dei lavori n. 81 del 19/03/2013 per la costruzione di tavolati interni, adeguamento impianti elettrico e idro-termo-sanitario di una porzione di piano primo; i lavori sono stati sospesi con comunicazione del direttore dei lavori in data 10/05/2013 prot. n. 18663, ma in realtà risultano ultimati.

L'unità immobiliare nel suo complesso non è stata quindi completata e i titoli edilizi risultano ad oggi decaduti; il futuro acquirente dovrà pertanto presentare nuove pratiche edilizie per il completamento delle opere, versando, se dovuti, i necessari conguagli degli oneri e le eventuali sanzioni.

L'immobile è correttamente censito in corso di costruzione e l'elaborato planimetrico mostra la corretta ubicazione dell'unità immobiliare.

Si segnalano, inoltre, le difformità nella distribuzione interna della porzione di immobile ultimata al piano primo e nella realizzazione dei due vani scala verso Via Dante Alighieri, ove la posizione delle scale e del corpo ascensori risulta invertita.

Il Comune ha informato di aver provveduto all'escussione delle fidejussione a suo tempo prestata dalla Società costruttrice e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza, ovvero quelle esterne alla porzione privata. Rimarranno pertanto a carico del futuro acquirente eventuali opere interne al comparto di natura privata.

I costi per la regolarizzazione dei beni, e per le eventuali ulteriori difformità al momento non rilevate o non rilevabili, si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per 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 21/08/2024), risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima le seguenti formalità (le relative note sono riportate nell'**Allegato 6**).

### **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 17/03/2005 rep. n. 153231/12442 a rogito Notaio Colli Giampaolo, iscritta a Pavia in data 19/03/2005 ai nn. 4906/1303, a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. con sede a Mantova e C.F. 02017160207, contro la Società.

### **Trascrizioni**

- Convenzione edilizia del 17/03/2005 rep. n. 153232/12443 a rogito Notaio Colli Giampaolo, trascritta a Pavia in data 08/04/2005 ai nn. 6180/3993, stipulata tra il Comune di Abbiategrasso e la Società.
- Verbale di pignoramento immobili del 15/06/2020 rep. n. 2284 del Tribunale

di Pavia, trascritto a Pavia in data 21/07/2020 ai nn. 10169/6694, a favore del Condominio Via Dante Alighieri con sede ad Abbiategrasso e C.F. 90029370153, contro la Società.

- Verbale di pignoramento immobili del 26/02/2021 rep. n. 941 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia in data 01/04/2021 ai nn. 6030/4102, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede a Roma e C.F. 14535321005, contro la Società.
- Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/10/2023 rep. n. 125 del Tribunale di Pavia, trascritta a Pavia in data 16/11/2023 ai nn. 21165/14582.

## 7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La superficie commerciale considerata per la stima del valore dell'immobile è pari a 2.600 m<sup>2</sup>.

A seguito delle indagini di mercato effettuate e tenuto conto dello stato di avanzamento delle opere di completamento dell'immobile e delle condizioni della porzione finita, si attribuisce al bene il valore di € 1.300.000,00.

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 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 all'immobile oggetto di stima il seguente valore (arr.):

### Valore della piena proprietà del bene:

**€ 1.100.000,00** (unmilione centomila/00)

---

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 24 settembre 2024

Dott. Ing. Rosester Licursi



**ELENCO ALLEGATI:**

Allegato 1: Visura catastale

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Elaborato planimetrico catastale

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Estratti pratiche edilizie

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie