

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 1/2023

FALLIMENTO



IN LIQUIDAZIONE

Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore fallimentare: Dott.ssa Patrizia Galati

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO 1**

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 in data 29/04/2023 dal curatore fallimentare Dott.ssa Patrizia Galati di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del Fallimento XXXXXXXXXX

Gli immobili oggetto della presente, in particolare, sono costituiti da terreni edificabili in comune di Abbiategrasso (Mi) ubicati lungo la S.P. 183.

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.

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 Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

In data 14/10/2024 è stato effettuato un sopralluogo sui terreni oggetto di stima onde accertarne lo stato di fatto.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda la piena proprietà di terreni edificabili posti in fregio alla S.P. 183 Abbiategrasso – Ozzero ad Abbiategrasso (Mi), ubicati ai margini meridionali del tessuto edificato cittadino in zona produttiva multifunzionale.

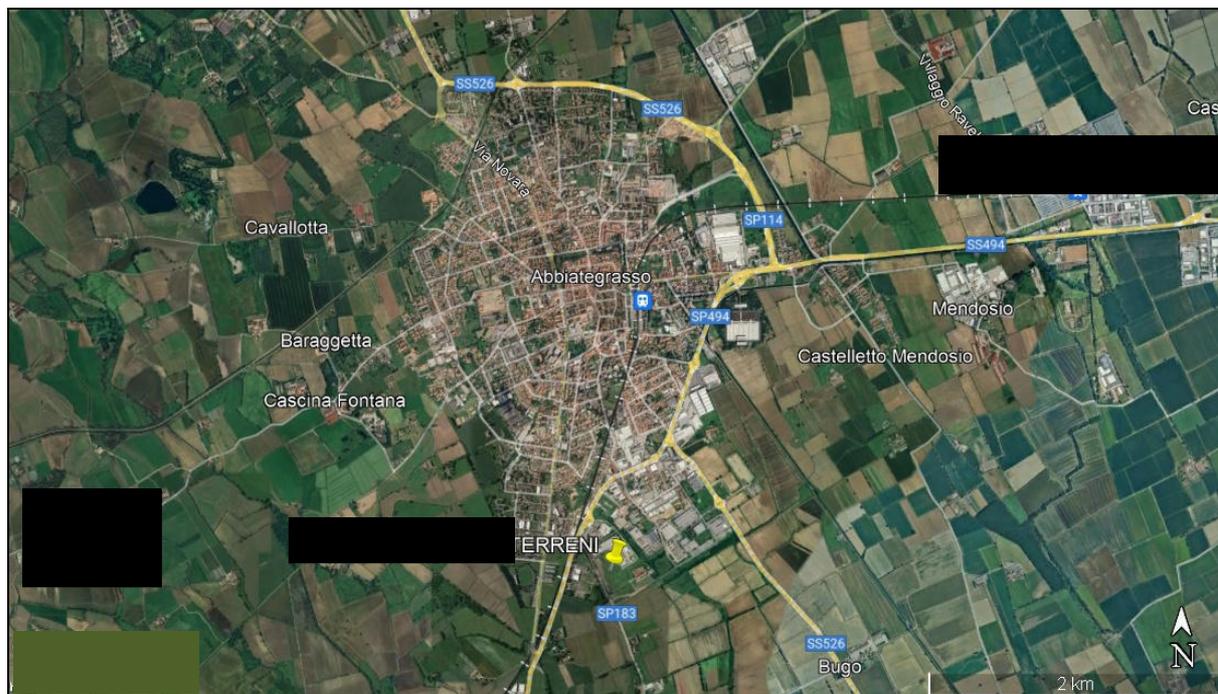


Foto aerea di Abbiategrasso con ubicazione dei terreni

2 – DATI CATASTALI

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

Foglio 42, Particella 294, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 0.02.65, Reddito Dominicale € 1,75, Reddito Agrario € 2,05

Foglio 42, Particella 295, Qualità seminativo irriguo, Classe 1, Superficie ha 0.04.75, Reddito Dominicale € 4,12, Reddito Agrario € 4,54

Foglio 42, Particella 304, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 0.08.60, Reddito Dominicale € 5,69, Reddito Agrario € 6,66

Foglio 42, Particella 306, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 3.37.15, Reddito Dominicale € 222,88, Reddito Agrario € 261,19

Foglio 42, Particella 309, Qualità seminativo irriguo, Classe 1, Superficie ha

0.39.00, Reddito Dominicale € 33,84, Reddito Agrario € 37,26

Foglio 42, Particella 320, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 0.32.60, Reddito Dominicale € 30,31, Reddito Agrario € 25,25

Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] tà per 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 42 di Abbiategrasso 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 321, 279, 269, 270, 293, 296, 310, 307, 305 e 292, tutti del foglio 42.

3 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni in oggetto sono pervenuti alla Società in forza di decreto di trasferimento del Tribunale Civile e Penale di Milano rep. n. 1179 dell'08/04/2002, trascritto a Pavia in data 11/12/2002 ai nn. 23081/15878.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni oggetto di stima sono ubicati in fregio alla S.P. 183, tra la zona industriale esistente e la Cascina Vismara, presentano una superficie totale catastale di 42.475 m².

Nella seguente foto aerea si evidenziano i contorni dell'area.

I terreni sono attualmente incolti e occupati da vegetazione spontanea; un recente intervento di decespugliamento sull'intera area ha consentito di rilevare la presenza di sporadici rifiuti abbandonati, quali macerie edili in cumuli, materiale plastico e ferroso, rifiuti solidi urbani.

E' stata inoltre rilevata la presenza di alcuni cumuli di terreno, derivanti presumibilmente da attività di scotico.

Si segnala la presenza di alcune camerette interrato in cemento, alcune sprovviste di chiusini, come possibile predisposizione di linee fognarie e impiantistiche interrato.



Vista aerea dei terreni



Vista da Sud



Vista da Ovest



Vista da Nord



Manufatti in cemento interrati

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Abbiategrasso classifica i terreni oggetto di stima come segue, con espresso riferimento ai Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Abbiategrasso in data 03/06/2024 e in data 12/09/2024 (**Allegato 3**):

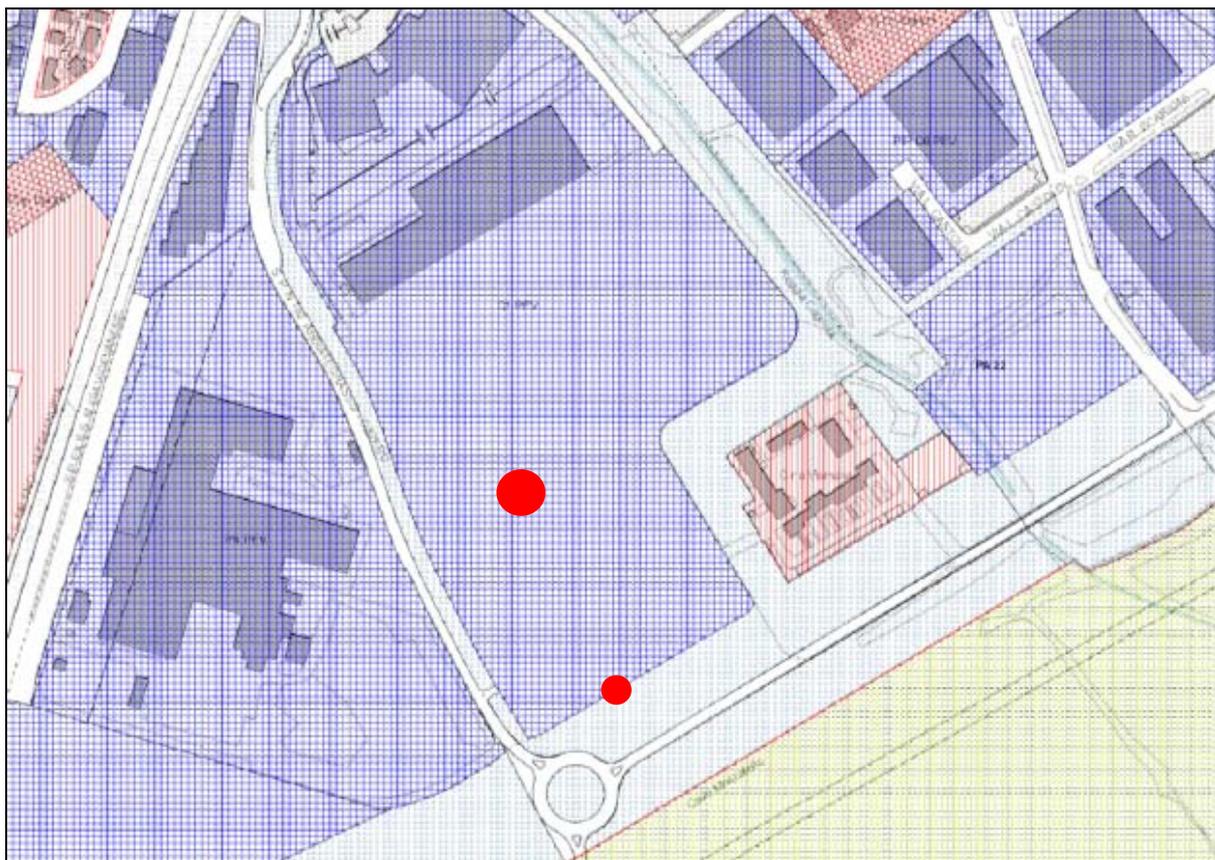
- i mappali 304-306-309-320 risultano classificati come “Tessuto produttivo multifunzionale” (art. 67 Piano delle Regole) con perimetro di pianificazione attuativa vigente C1 PEV (Parte I – Titolo V – Piano delle Regole);
- i mappali 294-295 risultano classificati come “Ambito delle dotazioni e attrezzature di interesse generale” (Parte III – Piano dei Servizi nel Piano delle Regole) con perimetro di pianificazione attuativa vigente C1 PEV (Parte 1 – Titolo V – Piano delle Regole).

Tutte le aree in oggetto risultano classificate dal P.T.C. del Parco del Ticino all'interno del perimetro di iniziativa comunale orientata (I.C.), soggette a tutela

paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.

La nuova costruzione nel tessuto produttivo multifunzionale avviene con intervento indiretto, nel caso permesso di costruire convenzionato dato che il piano attuativo ha individuato le opere di urbanizzazione necessarie per l'edificabilità dell'area.

Si informa che è in corso il procedimento di adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014 e ss.mm.ii.



 Tessuto produttivo multifunzionale

 Ambiti delle dotazioni e attrezzature di interesse generale (Piano dei Servizi)

Di seguito si riportano in estratto le norme del Piano delle Regole a cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti sulle possibilità edificatorie dell'area.

Art.67. Tessuto produttivo multifunzionale

1. Il tessuto produttivo multifunzionale riguarda le zone in cui sono insediate o insediabili attività economiche a carattere imprenditoriale .
2. **Principi e obiettivi:**
 - a) Sostenere la formazione di una struttura produttiva articolata, accessibile e in prossimità delle progettate nuove infrastrutture viabilistiche di livello sovralocale.
 - b) Consentire il recupero occupazionale attraverso un'elevata multifunzionalità economica e produttiva nel quale equilibrare attività manifatturiere, commerciali e del settore terziario.
 - c) Equipaggiare e potenziare le opere di urbanizzazione esistenti al fine di consentire l'insediamento di servizi alle imprese e la qualità dei complessi produttivi.
 - d) Incentivare la qualità termo-acustica dei fabbricati e l'impiego delle energie rinnovabili con particolare riguardo alla produzione di energia elettrica dal fotovoltaico.
3. **Modalità di intervento** – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Sono specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso convenzionato o piano attuativo saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di Slp	Intervento diretto
RE2 ristrutturazione con incremento di Slp	Intervento diretto
RE3 demolizione e ricostruzione	Intervento diretto
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	Intervento indiretto*
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	Intervento indiretto*
NC nuova costruzione	Intervento indiretto*

* Gli interventi indiretti definiscono: il progetto piani volumetrico, i fronti architettonici e devono recuperare gli standard urbanistici indotti dall'eventuale aumento di carico urbanistico.

4. **Destinazioni urbanistiche:** Il tessuto caratterizzato da una originaria mono-funzionalità produttiva deve essere indirizzata ad una maggior multifunzionalità includendo i servizi e le attività commerciali. Sono vietate le attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non assicurino la sussistenza dei requisiti minimi di accettabilità ambientale, igienico sanitaria e di sicurezza previsti dalle norme vigenti. Si individua la sotto elencata classificazione non esaustiva che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Grande impianto manifatturiero	Esercizi di vicinato	Residenza*
Medio manifatturiero industriale	Banche e sportelli postali	Grandi strutture > 5.000 mq
Artigianato e media Impresa	Grandi strutture fino a 5.000 mq	
Attività economiche in genere	Servizi insediativi in genere	
Piccola Impresa	Pubblici esercizi*	
Medie strutture fino a 2.500 mq	Turistico ricettivo alberghiero	
Complessi direzionali - terziario	Sedi culturali istituzionali	

* fatto salvo quella di custodia limitata a 100 mq di Slp

5. **Parametri urbanistici di intervento** - nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale	-	0,50 mq/mq*
IF Indice fondiario	-	0,80 mq/mq
IE Indice Effettivo	Slp preesistente	+10%
IaP Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	10%

* negli ambiti subordinati a programmazione attuativa gli indici possono variare tra un minimo e il massimo in ragione dell'equilibrio intercorrente tra opere di interesse generale e delle dotazioni generali di servizi qualitativo.

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
Df distanza fabbricati NC	Preesistenti. Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti	Aderenza o rispetto limiti previsti da norme vigenti
Dc distanza dai confini NC	Preesistenti. Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti	A confine - Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti
Ds distanza strade	In allineamento. Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti	Distanze preesistenti Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti
H altezza recinzioni	-	2,60 m
H altezza fabbricati	H esistente	15 m**

* eventuali impianti, ciminiere e silos di impianti produttivi potrà avere un'altezza massima di 21 m

6. **Ambiti subordinati a piano attuativo:** le aree interessate da ambiti in cui in il completamento urbanistico è subordinato a piano attuativo sono puntualmente perimetrati nelle tavole di assetto del territorio e disciplinati nella tabella allegata alle presenti regole. I programmi devono essere corredati dallo schema di convenzione urbanistica conforme ai contenuti previsti dall'art. 46 della legge regionale 12/2005 smi. La superficie ambientale Permeabile non dovrà essere utilizzata come superficie perdente di qualsiasi scolo diretto o indiretto proveniente dalle attività produttive.
7. **Prescrizioni particolari per il Comparto C7.** Nel comparto C7 sono ammesse le destinazioni produttive e quelle con esse compatibili. Non è ammessa la media e la grande distribuzione commerciale e la logistica. Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, rumorose, dannose o inquinanti, in particolare modo tutte le attività insalubri di prima classe. L'attuazione del comparto può avvenire dando esecuzione al vigente (PIP). In alternativa i proprietari delle aree potranno costituire sull'area comparto urbanistico e presentare un piano attuativo aventi le medesimi parametri del comparto C7 e rispettose delle seguenti prescrizioni:
- Le superfici fondiarie dovranno essere piantumate verso gli spazi pubblici, in modo da creare fasce verdi a mitigazione degli insediamenti e formare delle fasce alberate di mitigazione, poste verso le aree agricole confinanti, oltre agli arbusti, all'interno delle quantità previste dagli indici prescritti dalla normativa. le fasce alberate di mitigazione dovranno essere costruite dalle essenze arboree specificate nel repertorio B allegato al PTCP della Provincia di Milano;
 - le recinzioni dovranno avere altezza massima di 2 m, di cui 20 Cm di basamento e la restante parte dovrà consentire la visibilità delle aree verdi e delle alberature. Ogni intervento di trasformazione, comprese le recinzioni, deve rispettare una distanza di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua.

I terreni sono oggetto della Convenzione edilizia che disciplina il piano di lottizzazione produttivo C1 PEV 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).

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 01/10/2024), risultano gravanti sui terreni oggetto di stima le seguenti formalità (le relative note sono riportate nell'**Allegato 4**).

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 17/03/2005 rep. n. 153231/12442 a rogito 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 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 – 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.

Parimenti, non sono state effettuate verifiche dirette per determinare 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 dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce gli immobili oggetto di stima il seguente valore:

- Mappali 304-306-309-320
 - o Superficie catastale 41.735 m²
 - o Valore € 2.920.000,00
- Mappali 294-295
 - o Superficie catastale 740 m²
 - o Valore € 5.000,00

Valore totale degli immobili: € 2.925.000,00

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 fallimentare, 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 degli immobili:

€2.486.000,00 (duemilioni quattrocento ottantaseimila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 14 ottobre 2024

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Certificati di destinazione urbanistica

Allegato 4: Ispezioni ipotecarie