

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 47/2022

FALLIMENTO PARIBELLO E CESINA S.R.L.

Giudice delegato: Dott. Francesca Claris Appiani

Curatore fallimentare: Dott. Andrea Panzarasa

**RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
Via Roma, Gropello Cairoli (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@pec.ording.pv.it*



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 13/09/2022 dal curatore fallimentare Dott. Andrea Panzarasa di procedere alla stima degli immobili caduti nella disponibilità del Fallimento Paribello e Cesina S.r.l.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda la piena proprietà di alcuni immobili in pessime condizioni, a destinazione abitativa e depositi con area cortilizia di pertinenza, in comune di Gropello Cairoli (Pv).

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato dei beni presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia e presso il Comune di Gropello Cairoli.

In data 13/12/2022 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore dei beni è stato 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 dei fabbricati è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda delle unità, comprendente i muri divisorii interni e i muri perimetrali, considerando lo spessore massimo degli stessi non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da fabbricati abitativi in stato di abbandono, appartenenti al nucleo storico di Gropello Cairoli (Pv), alcuni dei quali in condizioni fatiscenti, con annessi depositi e porticati con sovrastanti casseri-legnaie, e area cortilizia di pertinenza esclusiva, in Via Roma nn. 10-16.




Foto aerea di Gropello Cairoli con ubicazione dei beni

Il vigente P.G.T. di Gropello Cairoli identifica l'area in oggetto nel tessuto storico del tessuto urbano consolidato, ai sensi dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Tessuto urbano consolidato

 Tessuto storico art 17

Estratto P.G.T. di Gropello Cairoli

Relativamente alle modalità di intervento, per l'area in oggetto il PGT identifica "Piani attuativi in corso" ai sensi dell'Art. 53 delle N.T.A. riferito a comparti assoggettati a

intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico; risulta approvato con D.C.C. n. 32 del 29/10/2012 il Piano di Recupero Residenziale “Il Piccolo Borgo” di cui non è stato completo l’iter di attuazione ed è pertanto da considerarsi archiviato.

2 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del comune di Gropello Cairoli (Pv) come segue (**Allegato 1** – Visure catastali):

Foglio 19, Particella 1943, Subalterno 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 173 m², Rendita catastale € 232,41, Via Roma n. 10, Piano T-1.

Foglio 19, Particella 1943, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 68 m², Rendita catastale € 139,44, Via Roma n. 10, Piano T-1-2.

Foglio 19, Particella 261, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 27 m², Superficie catastale totale 28 m², Rendita catastale € 54,38, Via Roma SNC, Piano T-1.

Foglio 19, Particella 620, Subalterno 7, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 22 m², Superficie catastale totale 33 m², Rendita catastale € 18,18, Via Roma n. 8, Piano T.
Intestazione catastale: PARIBELLO E CESINA S.r.l. con sede in Gropello Cairoli e C.F. 01184460184 – Proprietà per 1/1.

Nell’**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 19 di Gropello Cairoli da cui si evince la corrispondenza dei fabbricati in oggetto con i mappali 1963 e 261 e con porzione del mappale 620 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario.

Coerenze del mappale 1943 (che comprende sub. 1 e sub. 2): Via Roma, mappali 263, 1949, 1964, 1968, 620, 261 e ancora Via Roma.

Coerenze del mappale 261 (che comprende unicamente il sub. 1): mappali 1943, 620 e Via Roma.

Coerenze del mappale 620 sub. 7: mappali 1943, 1968, 2594 e cortile comune.

Nell’**Allegato 3** si riportano le planimetrie catastali attuali delle unità immobiliari, mentre nell’**Allegato 4** le planimetrie storiche.

3 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà dei beni è pervenuta alla suddetta Società in forza dei seguenti atti di compravendita.

Gli immobili di cui alle particelle 1943 sub. 1 e sub. 2 in forza di atto di compravendita del 19/06/2007 rep. n. 99026/26174 a rogito Notaio Paolo Sedino, trascritto a Vigevano in data 16/07/2007 ai nn. 9612/5762.

L'immobile di cui alla particella 261 sub. 1 in forza di atto di compravendita del 18/01/2011 rep. n. 104488/29676 a rogito Notaio Paolo Sedino, trascritto a Vigevano in data 15/02/2011 ai nn. 1441/920.

L'immobile di cui alla particella 620 sub 7 in forza di atto di permuta del 18/01/2011 rep. n. 104490/29677 a rogito Notaio Paolo Sedino, trascritto a Vigevano in data 26/03/2013 ai nn. 2552/1728.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano in stato di abbandono, alcuni dei quali in condizioni fatiscenti.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da fabbricati abitativi in stato di abbandono appartenenti al nucleo storico di Gropello Cairoli (Pv), alcuni dei quali in condizioni fatiscenti, con annessi depositi e porticati con sovrastanti casseri-legnaie, e area cortilizia di pertinenza esclusiva, in Via Roma nn. 10-16.

I beni sono principalmente ubicati lungo la Via Roma agli odierni civici 10, 12, 14 e 16; l'accesso alle particelle 1943 si pratica direttamente da Via Roma o dal cortile interno; al cortile interno si può accedere direttamente dal cancello carraio posto al civico n. 16; la particella 620 sub. 7 è accessibile dal cortile comune aperto su Via della Libertà, ove si trovano altresì l'ingresso pedonale alla particella 261 sub. 1 e un cancelletto che conduce nuovamente al cortile interno della particella 1943.

L'immobile di cui alla particella 261 sub. 1 (foto sottostante) è costituito da una porzione di fabbricato a due piani fuori terra con autorimessa al piano terra, con portone carraio aperto su Via Roma e porta pedonale nel cortile comune, cassero al piano primo raggiungibile mediante scala a chiocciola interna.



Nel medesimo cortile comune ad altre unità (mappale 620) si trova la particella 620 sub. 7 (foto sottostante) costituita da un piccolo rustico composto da un portico, tre ripostigli con sovrastante legnaia aperta su due lati.



Il mappale 1943 è costituito in primo luogo da un fabbricato abitativo (Foto sottostante) a tre piani fuori terra sul lato di Via Roma diviso in due unità abitative (1943 sub. 1 e sub. 2); il piano secondo non era accessibile durante il sopralluogo.



La particella 1493 sub. 1 comprende anche, in continuità con il fabbricato abitativo, un locale deposito e due porticati sovrastati da legnaia aperta, sempre in fregio a Via Roma, in condizioni fatiscenti (foto sottostante).



Infine, sul lato opposto del cortile, è presente un ulteriore fabbricato adibito a deposito a due piani fuori terra (foto sottostante) con copertura parzialmente crollata.



Annesso alla particella 1493 sub. 2 si trova nel cortile un ultimo fabbricato accessorio a due piani fuori terra collegato da scala esterna (foto sottostante).



La documentazione fotografica completa raccolta durante il sopralluogo è riportata nell'**Allegato 6**.

Gli immobili, come detto, vertono in pessime condizioni di conservazione, risultano in

parte pericolanti e privi di impianti funzionanti.

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima è stata inviata istanza di accesso agli atti al Comune di Gropello Cairoli senza reperire le pratiche edilizie di costruzione, che comunque è certamente avvenuta in epoca remota, né pratiche successive; non è pertanto possibile esprimere un giudizio di conformità edilizio-urbanistica degli immobili.

Sono state reperite le planimetrie di primo impianto delle unità immobiliari (riportate nell'**Allegato 4**) e di seguito si segnalano le modifiche intervenute rispetto allo stato dichiarato nel 1939-1943.

Particelle 1943 sub. 1 e sub. 2: è stata demolita oppure è crollata una porzione di edificio (ancora rappresentata nella mappa catastale come riferito più avanti), diverse modifiche interne nella distribuzione dei locali con creazione di scale di collegamento interne e realizzazione di servizi igienici, diverse modifiche nelle aperture esterne, lieve ampliamento del portico verso il cortile e chiusura a formare un locale deposito, modifica di una scala esterna e demolizione di un piccolo ripostiglio.

Particella 261 sub. 1: è stata aperta la porta carraia lungo Via Roma ed eliminata la finestra ivi esistente, è stata realizzata la scala a chiocciola per il collegamento interno al piano primo, è stato chiuso il prospetto aperto della legnaia al piano primo e aperta una finestra verso Via Roma.

Particella 620 sub. 7: è stata eliminata la latrina comune al piano terra e il ripostiglio fronteggiante quest'ultima.

Le planimetrie catastali attuali (**Allegato 3**) rappresentano correttamente lo stato di fatto delle unità immobiliari, con eccezione della mancata indicazione della scala a chiocciola che collega internamente il piano terra e il piano primo della particella 261 sub. 1 e della presenza di due ulteriori piccoli vani chiusi al piano terra della particella 620 sub. 7.

Si segnala infine che occorrerà aggiornare la mappa catastale in quanto una porzione del mappale 1943 rappresentata non risulta esistente.

Gli oneri per eventuali regolarizzazioni edilizio-urbanistiche e catastali dei beni per le difformità segnalate e per ulteriori difformità non rilevate o non rilevabili nel corso del sopralluogo, si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei

beni.

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano (periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 04/11/2022), risultano gravanti sugli immobili oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (**Allegato 5**).

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/05/2016 repertorio n. 2149 del Giudice di Pace di Padova, iscritta a Vigevano il 21/03/2017 ai nn. 2398/262, a favore di BALLAN S.p.A. con sede a Villa del Conte (Pd) e C.F. 00327010286, contro la Società fallita (l’ipoteca grava anche su altri beni, alcuni dei quali non più di proprietà della Società).
2. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/10/2017 repertorio n. 2062/7917 dell’Agenzia delle Entrate - Riscossione, iscritta a Vigevano il 23/10/2017 ai nn. 9164/1226, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma e C.F. 13756881002, contro la Società fallita (l’ipoteca grava attualmente solo sulle particelle 1943 sub. 1 e 2; gli altri immobili indicati sono stati oggetto di annotazione di restrizione dei beni del 18/02/2021 R.G. n. 1446 R.P. n. 819).
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/07/2017 repertorio n. 2038 del Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il 14/03/2018 ai nn. 2216/246, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede a Torino e C.F. 00799960158, contro la Società fallita (l’ipoteca grava anche su altri beni non oggetto della presente).

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La superficie commerciale utilizzata per la valutazione dei beni è determinata considerando le superfici lorde di tutte le unità immobiliari, come di seguito precisate:

Particelle 1943 sub. 1 e sub. 2

Piano terra 264 m²

Piano primo 264 m²

Piano secondo 81 m²

Area esterna 415 m²

Particella 261 sub. 1

Piano terra 22 m²

Piano primo 22 m²

Particella 620 sub. 7

Piano terra 48 m²

Piano primo 37 m²

Totale

Superficie lorda fabbricati 738 m²

Superficie aree scoperte 415 m²

A seguito delle indagini di mercato effettuate si attribuisce agli immobili oggetto di stima il valore totale di € 195.000,00.

L'importo di cui sopra 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 immobili avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale dei beni e principalmente l'assenza di garanzia per vizi; si ritiene pertanto congruo applicare un deprezzamento forfettario del valore determinato nella misura del 15% come incentivo per l'acquisto all'asta e che ristori altresì il futuro acquirente per gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale.

A seguito delle osservazioni esposte si determina:

Valore della piena proprietà dei beni (arr.):

€ 165.000,00 (Euro centosessantacinquemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 29 dicembre 2022

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Planimetrie catastali storiche

Allegato 5: Ispezioni ipotecarie

Allegato 6: Documentazione fotografica