

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedure concorsuali

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO

R.G. 120/2

R.G. 121/2

Giudice delegato: **Dott.ssa Mariaelena Cunati**

Liquidatore: **Dott.ssa Rossella Fenini**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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 in data 15/09/2025 dal liquidatore Dott.ssa Rossella Fenini di procedere alla stima degli immobili caduti nella disponibilità della procedura di liquidazione controllata dei sovra [REDACTED]

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda la piena proprietà di un'abitazione in villetta a schiera con autorimessa a Dorno (Pv) in Via della Chiusa n. 4/C.

In data 03/10/2025 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili 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 del fabbricato è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità, comprendente i muri divisorii interni e i muri perimetrali, considerando lo spessore massimo degli stessi non superiore a cm 50; ove l'immobile confina con altre unità immobiliari, si è tenuto conto della misura di metà dei muri divisorii. 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 un'abitazione in villetta a schiera, con unità abitativa al piano rialzato e locali accessori e autorimessa al piano seminterrato e giardino di pertinenza esclusivo che contorna il fabbricato su tre lati.

I beni si trovano in comune di Dorno (Pv) in Via della Chiusa, ai margini nord-occidentali del centro abitato.



Foto aerea di Dorno con ubicazione dei beni

2 – DATI CATASTALI

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

Foglio 6, Particella 1102, sub 2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 128 m², Rendita catastale € 244,28, Via Della Chiusa, Piano T-S1.

Foglio 6, Particella 1102, sub 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 m², Superficie catastale totale 29 m², Rendita catastale € 50,35, Via Della Chiesa, Cia della Chiesa, Piano S1.

Bene comune non censibile alle due unità di cui sopra l'area esterna identificata con

la particella 1102 sub. 1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 6 da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che comprende gli immobili oggetto di stima con il mappale 1102 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate a corpo da Nord in senso orario: mappali 1417, 1101, 24 e 1103.

Nell'**Allegato 3** si trovano le planimetrie catastali.

Le coerenze, a corpo, come da rogito:

3 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà dei beni è pervenuta agli attuali proprietari in forza di atto di compravendita del 28/12/2007 rep. n. 2935/2038 a rogito Notaio Giuseppe Fanfaroni, trascritto a Vigevano in data 14/01/2008 ai nn. 418/303.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dagli attuali proprietari.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una villetta in edificio bifamiliare appartenente ad un piccolo complesso di fabbricati a schiera, a un piano fuori terra rialzato con sottostante piano seminterrato ove è ubicata l'autorimessa.

L'accesso alla villetta si pratica dalla strada privata non pavimentata – oggi ancora intestata alla Società costruttrice – che origina da Via della Chiusa, in servitù di passaggio; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta strada gravano per 1/12 sugli immobili oggetto di vendita; su detta strada è stata anche costituita servitù di passaggio degli impianti tecnologici.

L'abitazione al piano rialzato è composta da soggiorno, cucina, due camere, di cui una con balcone, un bagno e un ripostiglio.

Al piano seminterrato si accede sia direttamente dall'esterno che dalla scala interna; qui si trovano due locali accessori, attualmente adibiti irregolarmente a bagno e cucina e riscaldati; sempre al piano interrato si trova l'autorimessa.

L'altezza interna dei locali al piano rialzato è pari a 2,70 m, al piano seminterrato e nell'autorimessa è pari a 2,25 m.

L'area esterna di pertinenza esclusiva borda su tre lati il fabbricato.

La documentazione fotografica raccolta durante il sopralluogo è riportata nell'**Allegato 4**.

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in laterocemento con copertura in tegole e gronda in legno; le murature esterne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, anche al piano seminterrato e nell'autorimessa.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle nei bagni e sulla parete cottura.

Si segnala la presenza di diffusa umidità di risalita alla base delle murature del piano seminterrato e la presenza di muffa nel locale adibito a bagno al piano seminterrato e nella camera da letto; si segnala inoltre la presenza di segni di infiltrazione d'acqua dal balcone.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, zanzariere e imposte a battente in legno; la porta principale d'ingresso è blindata; le porte interne sono in legno e manca la porta REI di collegamento con l'autorimessa; la basculante del box è in lamiera con apertura manuale.

L'area esterna è interamente recintata e pavimentata.

L'immobile è dotato di impianto elettrico di tipo civile, idrosanitario e gas; è presente una fossa biologica nel cortile.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano ubicata all'esterno sul balcone; i termosifoni sono in alluminio a piastre.

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono stati confrontati i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Dorno (riportati in estratto nell'**Allegato 5**) e le planimetrie catastali (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il complesso di fabbricati a schiera è stato edificato in forza di Denuncia di Inizio Attività del 18/05/2006 – prot. n. 4011 e successiva variante del 31/08/2007 prot. n.

6115.

In data 04/12/2007 con prot. n. 8470 è stata richiesta l'agibilità delle unità in oggetto.

Si segnalano le seguenti difformità: il cambio d'uso del piano seminterrato da cantina a bagno e cucina, non regolarizzabile per carenza requisiti di abitabilità e, pertanto, la superficie sarà valutata come accessoria, con impegno del futuro acquirente alla rimessione in pristino; l'avanzamento della parete d'ingresso dell'autorimessa in linea con la parete esterna dell'edificio che dovrà essere oggetto di sanatoria.

Le medesime difformità si rilevano nella planimetria catastale, oltre all'altezza interna di 2,25 m in luogo di 2,20 m.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dei beni per le difformità segnalate e per ulteriori difformità non rilevate o non rilevabili nel corso del sopralluogo, compresi i costi per la remissione in pristino delle difformità non sanabili, 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 13/11/2025), risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (**Allegato 6**).

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del

Trascrizioni

1) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio e impianti tecnologici) contestuale all'atto di acquisto del 28/12/2007 rep. 2935/2038 del Notaio Fanfaroni Giuseppe, trascritto a Vigevano il 14/01/2008 ai nn. 419/304, a favore dei sovraindebitati e contro la Società venditrice.

2) Sentenza di apertura di liquidazione controllata del 11/09/2025 rep. 219/2025 del Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano in data 17/09/2025 ai nn. 8754/6403.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 121 m², determinata considerando al 100% la superficie lorda abitativa al piano rialzato (92,28 m²), al 30% la superficie dei balconi (14,80 m²), al 33% la superficie lorda dei locali accessori al piano seminterrato (58,33 m²) e al 5% la superficie esterna (100 m²).

La superficie commerciale dell'autorimessa è pari a 32 m².

A seguito delle indagini di mercato effettuate si attribuisce agli immobili il seguente valore di mercato: € 103.000,00 per l'abitazione e € 13.000,00 per l'autorimessa. Valore totale € 116.000,00.

L'importo di cui sopra 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 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.):

€ 98.000,00 (Euro novantottomila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 17 novembre 2025

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visura catastale

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetria catastale

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Estratti di pratiche edilizie

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie