

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

## Sezione fallimentare

R.G. n. 78/2024

### LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice delegato: Dott.ssa Mariaelena Cunati

Curatore: 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 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**

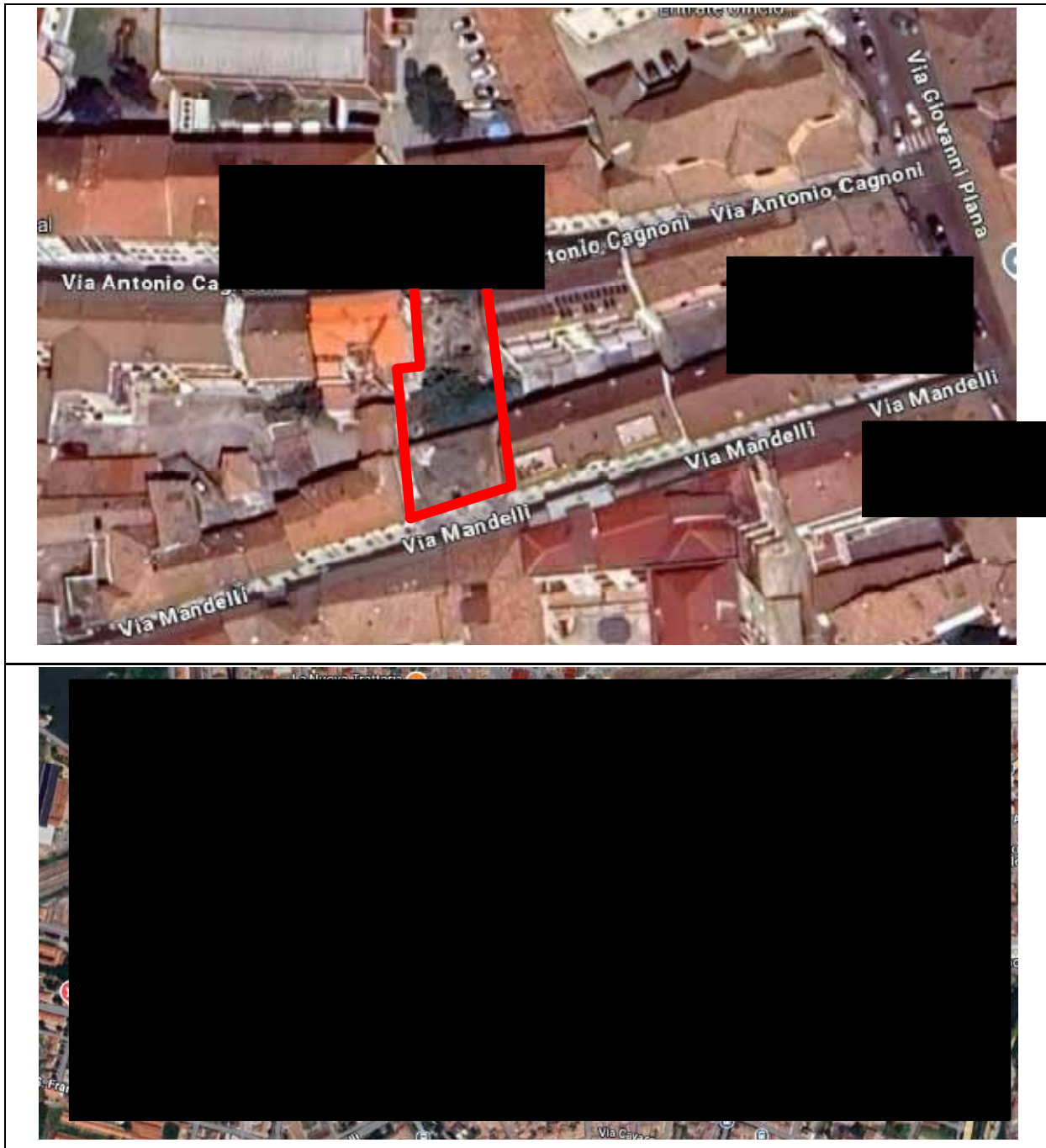
La sottoscritta Ing. Rosester Licursi, nata a Pavia il 28/09/1976, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233, con studio in Pavia, Corso Cavour n. 33, è stata incaricata dal Curatore Dott.ssa Rossella Fenini di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura in oggetto, costituito da un fabbricato in corso di costruzione a Voghera (Pv), ubicato tra Via Mandelli n. 13 e Via Cagnoni n. 10.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia e presso il Comune di Voghera. In data 18/02/2025 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore del fabbricato in corso di costruzione è stato determinato a seguito di un'indagine di mercato sulla domanda di immobili residenziali e autorimesse nella zona di Voghera che comprende l'intervento, sulla base della superficie realizzabile nell'area con piano attuativo.

## 1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE

La presente relazione di stima riguarda un fabbricato residenziale in corso di costruzione a Voghera (Pv), compreso tra Via Cagnoni n. 10 e Via Mandelli n. 13, nel centro storico cittadino. L'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale totale di 485 m<sup>2</sup>.



## 2 – DATI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Voghera come "unità in corso di definizione" come segue (**Allegato 1**– Visura catastale):

Foglio 45, Particella 2541, Categoria F/4, Via Antonio Cagnoni snc, Piano S1-T-1-2-3.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 45 di Voghera da cui si evince la corrispondenza dell'immobile con il mappale 2541 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate a corpo da Nord in senso orario: Via Cagnoni, mappale 2326, Via Mandelli, mappali 30, 29, 31 e 28, tutti del foglio 45.

Nell'**Allegato 3** si trova l'elaborato planimetrico catastale del fabbricato.

## 3 – PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono pervenuti alla Società in forza di atto di compravendita dell'11/10/2010 a rogito Notaio Emilio Muzio rep. n. 94148/29531, trascritto a Voghera in data 12/10/2010 ai nn. 7507/5129 dalla [REDACTED] **9**).

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi, in stato di abbandono.

## 4 – DESCRIZIONE DEL BENE

La presente relazione di stima riguarda un fabbricato residenziale in corso di costruzione a Voghera (Pv), compreso tra Via Cagnoni n. 10 e Via Mandelli n. 13, nel centro storico cittadino. L'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale totale di 485 m<sup>2</sup>.

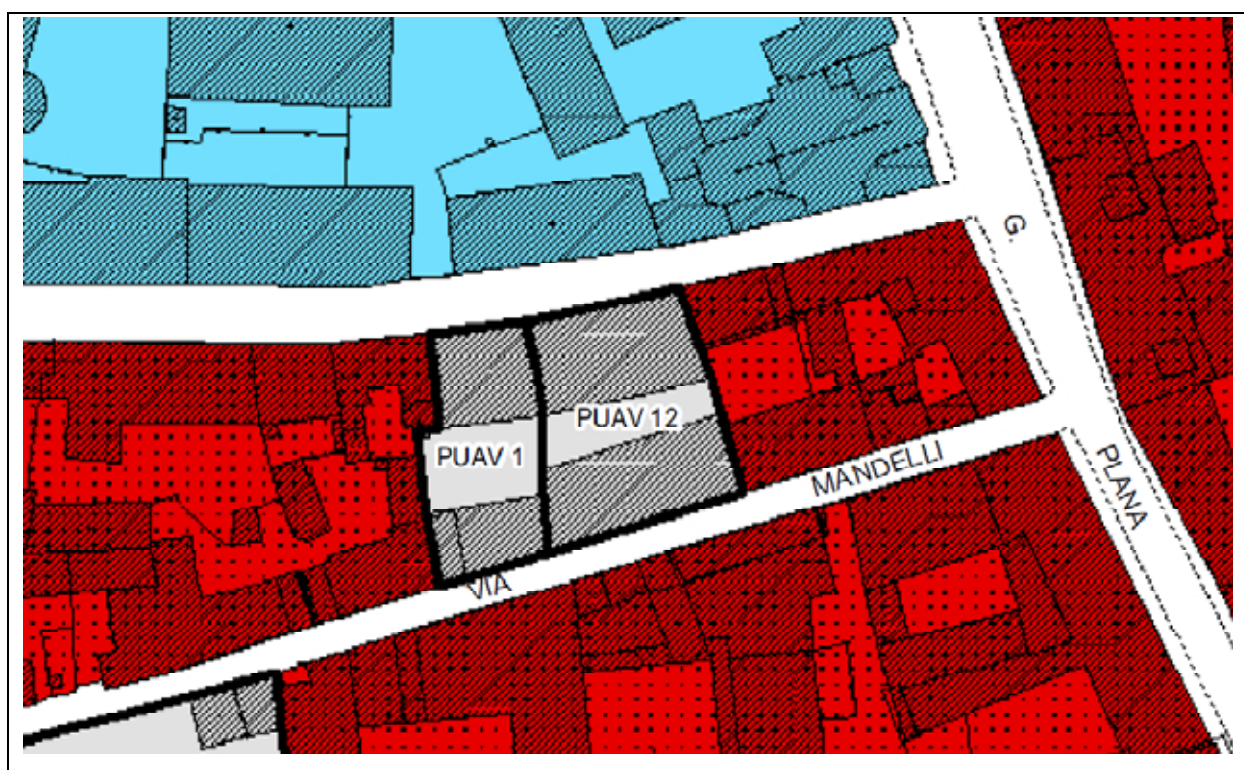
Il fabbricato in corso di costruzione attualmente risulta composto unicamente dalla struttura verticale in cemento armato sino al piano secondo verso Via Mandelli e sino al piano primo verso Via Cagnoni, con solaio prefabbricato tipo predalles per il piano interrato e piano terra e solaio in laterocemento sino al piano terzo verso Via Mandelli che risulta sormontato da stesa bituminosa; perimetralmente sono esposte le strutture verticali dei fabbricati confinanti tranne alcune porzioni di contromuro in laterizio realizzate sul fronte orientale dell'area.

Al piano interrato si rileva la presenza di palificazioni realizzate a consolidamento del fronte occidentale dell'area.

Si segnala, inoltre, la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua e di rifiuti abbandonati, principalmente al piano seminterrato.

La documentazione fotografica raccolta durante il sopralluogo è riportata nell'**Allegato 8**.

Il vigente **Piano di Governo del Territorio del Comune di Voghera** classifica l'area oggetto di stima tra gli "Ambiti del tessuto da consolidare (Piani attuativi in corso) PUAV 1" ai sensi dell'Art. 41 delle N.T.A.



#### *Articolo 41. Ambiti dei piani urbanistici attuativi vigenti PUAV*

##### 1. Definizione

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati o approvati, identificati con la sigla PUAV e con il proprio numero, nella «Carta della disciplina delle aree» del Piano delle Regole.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento  
Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso del PRG in esecuzione del

quale sono stati realizzati gli interventi edilizi. Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani. Nel caso in cui i piani urbanistici attuativi non siano stati attuati nei termini di efficacia, le relative aree mantengono la stessa destinazione urbanistica e rimangono subordinate all'approvazione di un nuovo piano attuativo con gli stessi indici e parametri originali. Una volta scaduti i termini di efficacia, le aree incluse entro i perimetri di PUAV saranno soggette alla disciplina del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, in base alla loro destinazione: gli ambiti destinati a servizi pubblici e a viabilità (ceduti al comune o vincolati all'uso pubblico) diventeranno parte delle aree per servizi della categoria cui sono destinati (ad es. le aree a verde attrezzato diventeranno c2, i parcheggio d4, ecc.), mentre le aree residenziali entreranno a far parte degli ambiti della città consolidata del Piano delle Regole, secondo quanto specificato nelle successive tabelle del presente articolo.

3. Elenco dei piani di recupero del centro storico che si collocheranno fra gli ambiti ZTS1 - ambiti residenziali del centro storico.

numero ambito nelle tavole del PDR	superficie fondiaria m <sup>2</sup>	volume di convenzione m <sup>3</sup>	densità fondiaria m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	modalità di intervento tipo
PUAV 1	485	2.395	4,94	RE 1

(...)

Il Piano di recupero di iniziativa privata è stato approvato con D.G.C. n. 195 del 16/12/2008 (**Allegato 4**) ed è disciplinato dalla Convenzione stipulata in data 15/01/2009 rep. n. 17306/9093 a rogito notaio Carlo Cavagna, trascritta a Voghera in data 20/01/2009 ai nn. 437/344, con vincolo di asservimento volumetrico ai nn. 438/345.

L'intervento convenzionato prevedeva la demolizione dei fabbricati esistenti con una volumetria totale esistente di 2.424,09 m<sup>3</sup> e la realizzazione di un volume di progetto di 2.394,72 m<sup>3</sup>, consentendo una superficie lorda di pavimento di 798,24 m<sup>2</sup> per le seguenti destinazioni: residenze, uffici, accessori alla residenza e agli uffici, autorimesse.

Alla data dell'istanza dell'intervento gli oneri ammontavano a € 6.209,22 per

urbanizzazione primaria per la parte a destinazione residenziale ed € 1.642,61 per la parte a destinazione direzionale; € 9.115,66 per urbanizzazione secondaria per la parte a destinazione residenziale ed € 647,40 per la parte a destinazione direzionale; gli oneri come sopra indicati, nonché il costo di costruzione qui non considerato, sono soggetti ad adeguamento al momento del rilascio dei titoli abilitativi; non erano previste aree da monetizzare in quanto la volumetria prevista nel piano non incrementa quella esistente.

Con D.G.C. n. 6 del 15/01/2013 è stata approvata una Variante al Piano di Recupero in oggetto (**Allegato 5**), che prevede principalmente la trasformazione del sottotetto nell'edificio prospiciente Via Mandelli, destinato nel progetto iniziale a locali accessori alle abitazioni poste al piano secondo, in un piano abitabile destinato a residenza, alzando l'imposta del tetto di 135 cm e il colmo di 45 cm; altre variazioni sono le seguenti: eliminazione dell'unità direzionale al piano terra sulla Via Cagnoni per trasformazione in autorimesse, riduzione dell'altezza al piano terra dell'edificio sulla Via Cagnoni da 2,70 m a 2,40 m e l'aumento dello spessore dei solai, l'aumento dell'altezza netta del piano interrato da 2,20 m a 2,35 m e modifiche della distribuzione interna dei locali.

Nel complesso, le modifiche approvate determinano un decremento del volume di progetto da 2.394,72 m<sup>3</sup> a 2.328,45 m<sup>3</sup>, corrispondente a una superficie lorda di pavimento pari a 776,15 m<sup>2</sup>; le destinazioni d'uso previste sono costituite da residenze, accessori alla residenza e autorimesse; è elemento imm modificabile l'area di concentrazione dell'edificato.

In data 13/06/2013 è stata stipulata la relativa Convenzione edilizia rep. n. 22930/13134 a rogito Notaio Carlo Cavagna, trascritta a Voghera in data 18/06/2013 ai nn. 3879/2964.

Alla data dell'istanza dell'intervento gli oneri ammontavano a € 8.312,57 per urbanizzazione primaria a destinazione residenziale ed € 10.175,33 per urbanizzazione secondaria a destinazione residenziale; gli oneri come sopra indicati, nonché il costo di costruzione qui non considerato, sono soggetti ad adeguamento al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

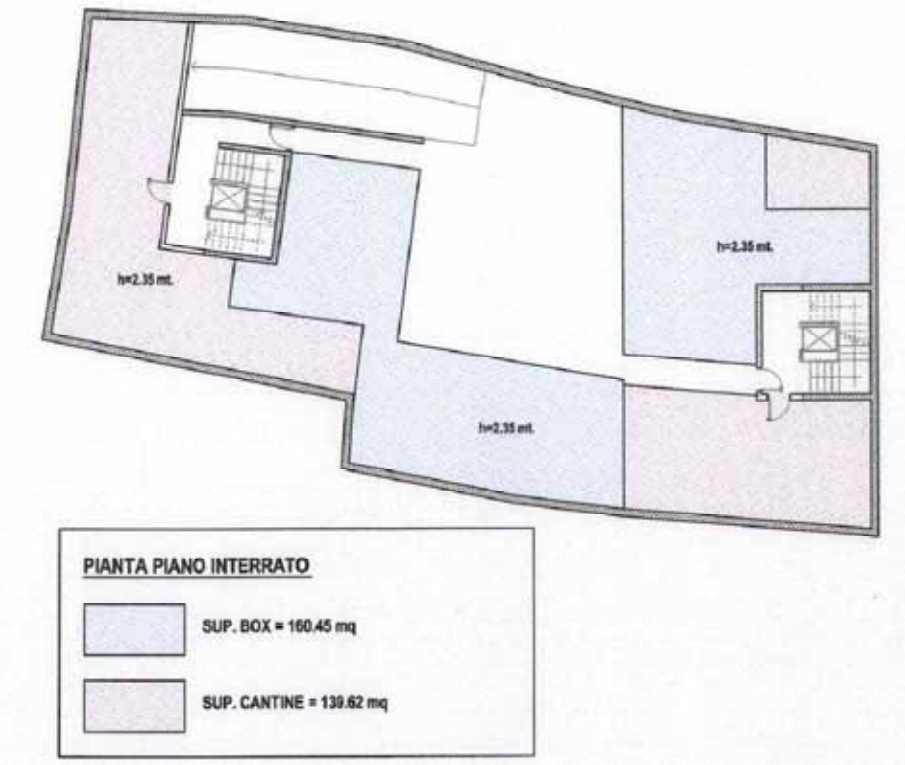
I tempi di attuazione non sono variati rispetto alla convenzione originaria; il Comune di Voghera ha riferito alla scrivente che a seguito delle proroghe di legge il termine di validità della convenzione è il 16/12/2027.

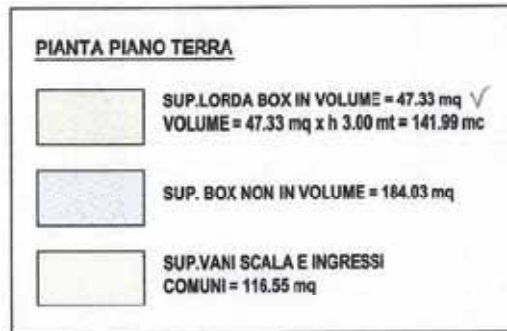
Si riportano di seguito le previsioni della variante al piano di recupero autorizzata,

precisando che non sono state reperite varianti alle pratiche edilizie presentate.

L'edificio residenziale si sviluppa attorno a due corpi scala, con ingresso rispettivamente da Via Cagnoni e da Via Mandelli.

Al piano terra e al piano seminterrato sono previste le autorimesse (18 totali) e le cantine (17 totali).

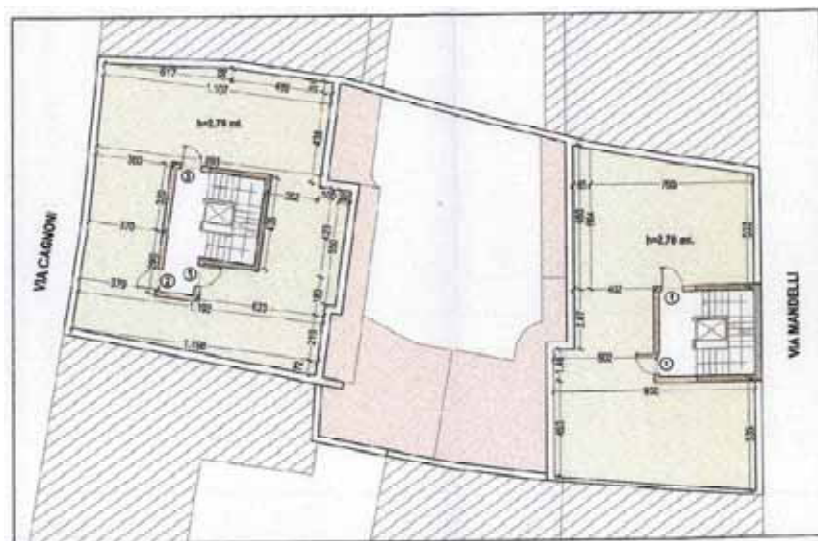


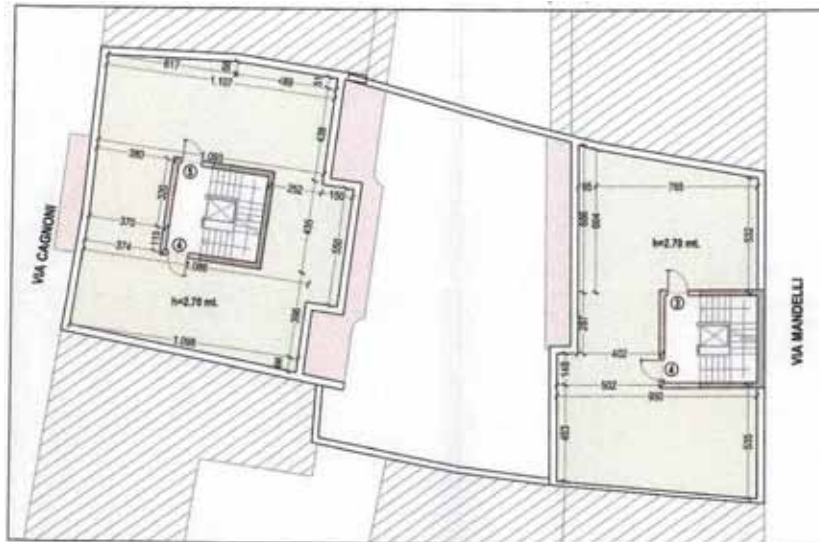


Ai piani primo, secondo e terzo sono previste abitazioni, con una superficie lorda di pavimento totale di 728,82 m<sup>2</sup>, distribuita come indicato nelle seguenti figure.

Con accesso dal corpo scala di Via Mandelli si trovano due abitazioni al piano primo, due al piano secondo e una al piano terzo sottotetto.

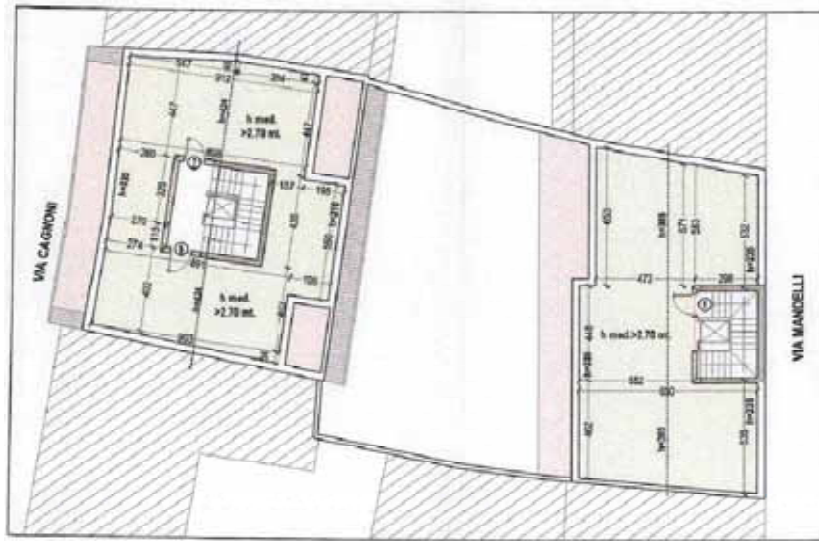
Con accesso dal corpo scala di Via Cantoni si trovano tre abitazioni al piano primo, due abitazioni al piano secondo e due al piano terzo sottotetto.





**PIANTA PIANO SECONDO**

	S.L.P. RESIDENZIALE per PIANO = 252.37 mq VOLUME = 252.37 mq x h 3.00 mt = 757.11 mc
	SUP. BALCONI e TERRAZZE per PIANO = 38.91 mq



**PIANTA PIANO TERZO**

	S.L.P. RESIDENZIALE per PIANO = 224.11 mq VOLUME = 224.11 mq x h 3.00 mt = 672.33 mc
	SUP. BALCONI e TERRAZZE per PIANO = 63.23 mq

## 5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Comune di Voghera.

Relativamente alla conformità catastale, l'unità immobiliare oggirisulta correttamente censita "in corso di definizione" e dispone unicamente dell'elaborato planimetrico, come da variazione del 03/06/2025, Pratica n. PV0097513 in atti dal 04/06/2025, disposta dalla Procedura.

A seguito dell'approvazione del piano attuativooriginario del 2008, è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività P.G.23760/10 in data 11/08/2010 (**Allegato 6**) per la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici

Risulta il versamento dell'importo di € 11.000,00 + € 52,16 per oneri di urbanizzazione.

In data 07/11/2011 è stato depositato il progetto dei cementi armati (Pratica n. 56/11). La pratica edilizia risulta ad oggi decaduta, decorsi i tre anni dalla data di inizio lavori (30/05/2014 – Comunicazione di inizio dei lavori presentata in data 01/06/2011 p.g. 16339/11).

Si riferisce che non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie presentate a seguito della variante del piano attuativo approvata nel 2013.

Per la ripresa dei lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia che recepisca anche tutti gli eventuali adeguamenti del progetto e della struttura realizzata alla normativa vigente, previa conferma del Comune di Voghera di validità del piano attuativo e determinazione degli importi di oneri e costi di costruzione atualizzati.

Relativamente alla qualità ambientale dell'area, si riferisce che nel 2011 è stata effettuata un'indagine ambientale sui terreni che ha escluso la presenza di contaminazione.

Nella formazione del valore finale dell'area si considererà un deprezzamento forfettario del valore di mercato che consideri l'assenza di garanzia per vizi e difetti per quanto sopra osservato e per altre eventualità non considerate.

## 6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Voghera (periodo informatizzato 01/12/1989 - 09/04/2025), risultano gravanti sull’immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (le relative note sono riportate nell’**Allegato 7**).

### Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/10/2010 repertorio n. 94150/29532 a rogito Notaio Muzio Emilio, iscritta a Voghera il 12/10/2010 ai nn. 7508/1593 [REDACTED]

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/10/2014 rep. 2979/2014 del Tribunale di Pavia, iscritta a Voghera in data 11/02/2015 ai nn. 692/68, a favore di [REDACTED]

3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/12/2014 rep. 8233/2014 del Tribunale di Pavia, iscritta a Voghera il 29/12/2015 ai nn. 7494/876, a favore di [REDACTED]

4) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12/01/2015 rep. 8278/2014 [REDACTED]

del Tribunale di Torino, iscritta a Voghera il 05/05/2016 ai nn. 2843/331, a favore di [REDACTED]

6) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/05/2016 rep. 1420 dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, iscritta a Voghera in data 11/07/2016 [REDACTED]

### Trascrizioni

1) Convenzione Edilizia del 15/01/2009 rep. 17306/9093 a rogito Notaio Cavagna Carlo, trascritta a Voghera il 20/01/2009 ai nn. 437/344 a favore del Comune di [REDACTED]

2) Costituzione di vincolo del 15/01/2009 rep. 17306/9093 a rogito Notaio Cavagna Carlo, trascritto a Voghera il 20/01/2009 ai nn. 438/345, a favore del Comune di [REDACTED]

3) Convenzione Edilizia del 13/06/2013 rep. 22930/13134 a rogito Notaio Cavagna Carlo, trascritta a Voghera il 18/06/2013 ai nn. 3879/2964 a favore del Comune di

4) Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del 12/12/2024 rep. 78/2024 del Tribunale di Pavia, trascritta a Voghera il 18/12/2024 ai nn. 9596/7569.

## 7 –VALUTAZIONE DEL BENE

La potenzialità edificatoria dell'area (superficie fondiaria 485 m<sup>2</sup>) in cui è ubicato il fabbricato in corso di costruzione desunta al P.G.T. del Comune di Voghera è la seguente: volume di convenzione 2.395 m<sup>3</sup> (superficie lorda realizzabile 798,33 m<sup>2</sup>).

La potenzialità edificatoria convenzionata nella variante del piano attuativo è la seguente: volume di progetto 2.328,45 m<sup>3</sup>, superficie lorda residenziale di pavimento 776,15 m<sup>2</sup>, destinazione residenziale, accessori alla residenza e autorimesse.

Le strutture esistenti dovranno essere oggetto di verifica di idoneità alla luce della vigente normativa vigente onde valutare la necessità di eventuali adeguamenti e aggiornamenti del progetto.

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce all'immobile oggetto di stima un valore di € 500.000,00.

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 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.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr.):

### **Valore della piena proprietà del bene:**

**€ 425.000,00** (Euro quattrocentoventicinquemila/00)

---

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 4 giugno 2025

Dott. Ing. Rosester Licursi



**ELENCO ALLEGATI:**

Allegato 1: Visura catastale

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Elaborato planimetrico

Allegato 4: Approvazione piano attuativo e convenzione

Allegato 5: Approvazione variante piano attuativo e convenzione

Allegato 6: Estratti pratiche edilizie

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie

Allegato 8: Documentazione fotografica

Allegato 9: Atto di provenienza