

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 78/2024

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice delegato: Dott.ssa Mariaelena Cunati
Curatore fallimentare: Dott.ssa Rossella Fenini

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE**
Voghera (Pv), Via Monsignor Libero Meriggi n. 4

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 dal Curatore Dott.ssa Rossella Fenini di procedere alla stima degli immobili caduti nella disponibilità della Liquidazione Giudiziale di

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda un posto auto scoperto in comune di Voghera (Pv), Via Monsignor Libero Meriggi n. 4.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia.

In data 12/02/2025 è stato effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore del bene 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 Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

1 – DATI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune Voghera (Pv) come segue (**Allegato 1** – Visure catastali):

Foglio 60, Particella 2282, Subalterno 28, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 m², Superficie catastale totale 18 m², Rendita catastale € 40,90, in Via Monsignor Libero Meriggi n.4, Piano T.

Coerenze da nord in senso orario: posto auto sub. 27, mappale 1972, posto auto sub. 29, cortile condominiale sub. 1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 60 da cui si evince la corrispondenza del fabbricato condominiale mappale 2282.

Nell'**Allegato 3** si trova l'elaborato planimetrico catastale che mostra la distribuzione delle unità immobiliari del condominio e nell'**Allegato 4** la planimetria catastale del bene.

2 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

Il terreno su cui la Società ha edificato gli immobili è pervenuto in forza dell'atto compravendita del 14/03/2007 rep. n. 91520/27493 a rogito Notaio Muzio Emilio, trascritto a Voghera in data 15/03/2007 ai nn. 2353/1550.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava non utilizzato.

3 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un posto auto scoperto appartenente al Condominio Margherita in Via Monsignor Libero Meriggi n. 4 a Voghera (Pv), situato in zona periferica meridionale del centro cittadino.

I posti auto, in totale cinque, sono ubicati lungo il confine orientale del cortile condominiale, con accesso dal cancello carraio con apertura automatizzata aperto al civico n. 4.



Il cortile condominiale ha pavimentazione in cemento.

Il fabbricato condominiale è stato edificato con Denuncia di Inizio Attività del 3 agosto 2007 n. 19532 di protocollo e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante del 25 giugno 2009 n. 17616 di protocollo.

La planimetria catastale rappresenta correttamente l'unità immobiliare.

4 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Voghera (periodo informatizzato dal 01/11/1989 al 05/02/2025), risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (**Allegato 5**).

Iscrizioni

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/10/2014 repertorio n. 2979/2014 del Tribunale di Pavia, iscritta a Voghera in data 11/02/2015 ai nn. 692/68,

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/12/2014 repertorio n. 8233/2014 del Tribunale di Pavia, iscritta a Voghera il 29/12/2015 ai nn. 7494/876, a

3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12/01/2015 repertorio n. 8278/2014 del Tribunale di Pavia, iscritta a Voghera il 29/12/2015 ai nn. 7495/877, a

4) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/11/2015 repertorio n.

5) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/05/2016 repertorio n. 1420

Trascrizioni

1) Costituzione di diritti reali a titolo gratuito – Servitù di passaggio del 14/03/2007 rep. 91520/27493 a rogito Notaio Muzio Emilio di Voghera, trascritto a Voghera il

2) Convenzione Edilizia del 25/07/2007 rep. 91861/27748 a rogito Notaio Muzio Emilio di Voghera, trascritto a Voghera il 01/08/2007 ai nn. 7570/4866, a favore del Comune di Voghera C.F. 00186490181, contro la Società.

3) Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 12/12/2024 rep. 78/2024 del Tribunale di Pavia, trascritta a Voghera il 18/12/2014 ai nn. 9596/7569.

5 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La superficie commerciale utilizzata per la stima del posto auto è pari a 18 m².

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce all'immobile un valore di mercato pari a € 9.000,00.

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 concorsuale, 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.

A seguito delle osservazioni esposte si determina:

Valore della piena proprietà del bene (arr.):

€ 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 12 febbraio 2025

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visura catastale

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Elaborato planimetrico

Allegato 4: Planimetria catastale

Allegato 5: Ispezioni ipotecarie