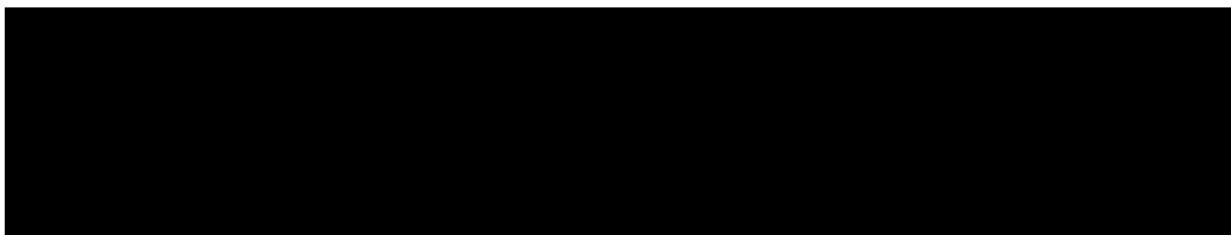


TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 9-10-11-12/2021

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI



Giudice: Dott. Francesco Rocca

Liquidatore: Dott. Vanessa Marchesi

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**Voghera (Pv) – Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22
Capannone e terreni Frazione Campoferro**

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 dal Liquidatore Dott. Vanessa Marchesi di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura di Liquidazione del patrimonio di [REDACTED].

La presente relazione, in particolare, riguarda un capannone industriale per attività agricole e alcuni appezzamenti di terreno agricolo in comune di Voghera (Pv), Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22 nella Frazione Campoferro; risultano di competenza della procedura anche la proprietà per l'area di una cabina elettrica e un terreno costituente una strada privata.

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 Voghera.

In data 31/08/2021 è stato effettuato un sopralluogo presso il fabbricato finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione. Il valore dei beni 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.

La superficie considerata per la valutazione del fabbricato è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

La superficie considerata per la valutazione dei terreni è quella catastale.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nella Frazione Campoferro di Voghera, ai margini nord-orientali del territorio comunale, in Via Piccola Vedetta Lombarda n 22.



Foto aerea di Voghera con ubicazione dei beni nella Frazione Campoferro

2 – DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano attualmente censiti al N.C.E.U. e N.C.T. del comune di Voghera (Pv) come segue (**Allegato 1** – Visure catastali):

Capannone e terreni agricoli

N.C.E.U.

Foglio 21, Particella 321, Categoria D/10, Rendita catastale € 12.100,11, Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22, Piano T

N.C.T.

Foglio 21, Particella 163, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie ha 0.07.89, Reddito Dominicale € 10,59, Reddito Agrario € 6,93

Foglio 39, Particella 126, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha 0.04.34, Reddito Dominicale € 4,03, Reddito Agrario € 3,14

Foglio 39, Particella 339, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha 4.89.83, Reddito Dominicale € 455,36, Reddito Agrario € 354,17

Intestazione catastale: [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni – e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Cabina elettrica

N.C.E.U.

Foglio 21, Particella 294, Categoria E/9, Rendita catastale € 11,04, Strada Campoferro, Piano T

Intestazione catastale: [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] – Proprietà per l'area ½ in regime di comunione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] (erroneamente indicata come [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] – Proprietà per l'area ½ in regime di comunione dei beni, Reti Di. Voghera S.r.l. con sede a Voghera C.F. 02722240187 – Proprietà superficiaria per 1/1.

Strada

N.C.T.

Foglio 21, **Particella 169**, Qualità seminativo arborato, Classe 4, Superficie ha 0.03.12, Reddito Dominicale € 2,58, Reddito Agrario € 2,42

Intestazione catastale: [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] – Proprietà per ½ e [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Nell'**Allegato 2** si riportano gli estratti di mappa catastale del foglio 21 e del foglio 39 di Voghera da cui si evince la corrispondenza dei fabbricati e dei terreni con i rispettivi mappali.

Nell'**Allegato 3** si riportano le planimetrie catastali del capannone (mappale 321) e della cabina elettrica (mappale 297).

3 – PROVENIENZA DEI BENI E STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti agli attuali intestatari in forza dei seguenti atti di compravendita (le note di trascrizione sono riportate nell'**Allegato 6**):

- il terreno su cui è stata edificata da Asm Voghera (oggi Reti Di. Voghera) la cabina elettrica è pervenuta ai Sigg. [REDACTED] con atto 12/06/1981 rep. n. 53686 a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Voghera in data 13/07/1981 ai nn. 4570/3860; non è stato trovato il titolo di trasferimento della proprietà superficiaria in capo ad Asm Voghera;
- i terreni di cui ai mappali 126 e 339 del foglio 39 con atto 13/06/1988 rep. n. 50641/12836 a rogito Notaio [REDACTED], trascritto a Voghera in data 16/06/1988 ai nn. 3634/2942;
- il fabbricato di cui al mappale 321 e il terreno di cui al mappale 163 con atto del 28/02/1991 rep. n. 61650/15422 a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Voghera in data 01/03/1991 ai nn. 1349/1075;
- il terreno di cui al mappale 169 del foglio 21 con atto del 23/05/2005 rep. n. 11537/5203 a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Voghera in data 31/05/2005 ai nn. 4785/3147.

Al momento del sopralluogo il fabbricato di cui al mappale 321 e i terreni di cui ai mappali 163 del foglio 21, 126 e 339 del foglio 39, risultavano condotti in locazione.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Il capannone agricolo oggetto di stima è ubicato nella Frazione Campoferro, i terreni agricoli si estendono dal capannone verso sud in direzione della zona industriale adiacente.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 4**.

Il fabbricato è stato edificato in fasi successive dagli anni '80 al 2014 in sostituzione a fabbricati agricoli preesistenti di remota edificazione; oggi è funzionale all'attività di lavorazione ortaggi in essere, con la presenza di diverse celle frigorifere per la conservazione dei prodotti dell'azienda.



La tipologia costruttiva è in strutture prefabbricate in cemento armato con tamponamenti in pannelli di cemento armato e in alcune zone in semplici pannelli coibentati; con riferimento alle denominazioni delle zone riportate nella planimetria catastale, il primo capannone costruito nel 1981 (cella frigo cipolla e lavorazione cipolla e aglio) di circa 472 m² presenta copertura in lastre di fibrocemento contenute amianto (eternit), mentre le restanti porzioni di fibrocemento ecologico; il secondo capannone costruito nel 1993 (cella frigo aglio, cella frigo scalogno, lavorazione cipolla e scalogno) è simmetrico al primo e di pari superficie (472 m² circa); successivamente nel 2001 i due fabbricati sono stati uniti mediante la costruzione di una tettoia inizialmente aperta di circa 469 m². Il capannone è stato successivamente ampliato nel 2005 con ulteriori 1.473 m². Nel 2014 la tettoia aperta centrale è stata chiusa con la realizzazione di due portali di carico dei mezzi e della rampa di carico in cemento.

La pavimentazione del capannone è in cemento; le finestrate perimetrali a nastro forniscono l'illuminazione naturale.

Le altezze intere utili sono quasi tutte pari a 6 metri, eccetto la tettoia (oggi chiusa) adibita a ricovero attrezzi e manutenzione impianti di circa 4,67 m e la piccola porzione in mattoni con il tetto a falda inclinata.

All'interno del capannone in corrispondenza dell'ingresso sono presenti dei box adibiti a ufficio, sala ristoro, servizi igienici e spogliatoi per gli addetti.

All'esterno del capannone nel piazzale di ingresso sono presenti due box prefabbricati abitativi di circa 30 m² e 40 m² con tettoie e portichetti di ingresso, rispettivamente composti da due e tre locali con bagno; non è presente l'antibagno dalla zona giorno; sono installati split per la climatizzazione e scaldacqua elettrici.

Residua degli originali fabbricati agricoli un portichetto utilizzato come ricovero attrezzature di circa 73 m², oggi chiuso con pannelli coibentati, con tetto in legno e copertura presumibilmente in lastre di eternit.

Il capannone è privo di riscaldamento ed è dotato di impianto elettrico industriale.

L'area non coperta del mappale 321 misura circa 7.378 m² (dato catastale) ed è in minima parte pavimentata in cemento per la manovra dei mezzi, per il resto non pavimentata e nella porzione meridionale coltivata.

I terreni agricoli (mappali 339 e 126) ubicati a sud del capannone hanno superficie catastale totale pari a 49.417 m².

Il fabbricato di cui al mappale 294, per il quale si stima il valore della proprietà dell'area è costituito da una cabina elettrica (la proprietà superficiaria è dell'ente gestore dell'impianto); la superficie di pertinenza del mappale è pari a 4 m², il manufatto è costituito da un piccolo box metallico.



Il terreno di cui al mappale 169 di 312 m² è costituito da una strada privata con sbocco su Via Piccola Vedetta Lombarda.



5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Voghera (riportate in estratto nell'**Allegato 5**) e le planimetrie catastali (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il capannone agricolo, nella consistenza odierna, è stato edificato in fasi successive.

Il portichetto presente sul confine occidentale del cortile è dichiarato antecedente al 01/09/1967.

La prima pratica edilizia reperita è la Concessione edilizia n. 43 del 04/03/1981 prot. n. 307/81 che riguardava la costruzione di un capannone agricolo previa demolizione di un rustico esistente, con decreto di agibilità n. 2518 del 22/02/1991.

Segue la Concessione edilizia n. 16 del 25/02/1993 prot. n. 14727/92 per la costruzione di un secondo capannone agricolo previa demolizione di un porticato esistente e successiva variante del 10/12/1996 per la costruzione di serra essiccatoio (non realizzata), con licenza di agibilità n. 60/97 del 29/09/1997.

Nel 2001 viene rilasciata la Concessione edilizia n. 39 del 29/06/2001 prot. n.

9661/01 per la costruzione di un tettoia aperta tra i due capannoni esistenti, con attestazione di agibilità n. 87/2003 del 09/12/2003.

Risulta la presentazione di una Denuncia di inizio attività del 06/12/2004 prot. n. 25342 per la realizzazione di servizi igienici all'interno del capannone, per cui non è stata reperita la relativa pratica edilizia.

Nel 2005 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 64/2005 rilasciato in data 29/06/2005 prot. n. 14824/05 per l'ampliamento del capannone agricolo.

L'ultima pratica reperita è la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) prot. n. 9928/2014 trasmessa per via telematica al SUAP di Voghera per l'apertura di passo carraio, costruzione di muretti, installazione piattaforme di carico e installazione pesa. Relativamente a questa pratica edilizia, sono state realizzate solamente le piattaforme di carico sul fronte del capannone verso Via Piccola Vedetta Lombarda. Risulta infine nell'archivio comunale una precedente SCIA presentata al SUAP prot. n. 12648/2007, con agibilità attestata nel 2009, per la costruzione dei due box prefabbricati presenti nel cortile del capannone, pratica di cui non sono stati reperiti gli elaborati; la presenza dei due box prefabbricati sembrerebbe pertanto assentita ma non è possibile esprimere un giudizio di regolarità sulla loro conformazione.

Tutti i titoli edilizi sono stati rilasciati senza oneri sfruttando i benefici fiscali riservati all'imprenditoria agricola; gli aumenti di volumetria sono stati assentiti a seguito di successivi vincoli di volumetria su altri terreni.

Rispetto agli elaborati delle pratiche edilizie visionate si segnalano le seguenti difformità, con riferimento alla denominazione delle zone riportata nella planimetria catastale: alcune modifiche interne quali la creazione di tre box, nella zona lavorazione cipolla e scalogno, lavorazione ortaggi (in realtà utilizzato come ufficio e locale ristoro), wc e spogliatoi; si segnala inoltre la chiusura della tettoia nella zona ricovero attrezzi e manutenzione impianti e la chiusura del portichetto (ricovero attrezzature) nel cortile d'ingresso e la chiusura parziale della parte terminale di capannone aperto; si rammenta inoltre che non è stata reperita la pratica per la posa dei due box abitativi all'ingresso e in entrambi non è stato realizzato l'antibagno dalla zona giorno.

Rispetto alla planimetria catastale si segnalano le seguenti difformità: eliminazione dell'antibagno nei due box abitativi all'ingresso, mancata rappresentazione del portico nel box B, mancata rappresentazione del portale di carico e della rampa realizzati nel 2014, suddivisione interna mancante nel box lavorazione ortaggi (uffici

e ristoro) e porta esterna non segnata, mancata rappresentazione del box nella zona lavorazione cipolla e scalogno, indicazione di due porte esterne non esistenti, chiusura della porzione terminale del capannone aperto non indicata, chiusura interna della zona stoccaggio imballaggi non indicata, chiusura del portichetto esterno ricovero attrezzature.

Gli oneri per le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

Dal punto di vista urbanistico il capannone e l'area di pertinenza, come pure il terreno di cui al mappale 163, appartengono agli Ambiti agricoli E1, il terreno 339 agli Ambiti agricoli di protezione delle cascine E6 lambito ai margini meridionali con il mappale 126 da un Ambito di trasformazione.

Non sono state reperite le pratiche edilizie della cabina elettrica (mappale 294) e di segnala che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, il fabbricato originario è stato evidentemente sostituito con il piccolo box metallico oggi presente.

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Voghera, risultano gravanti sugli immobili oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (le relative note sono riportate nell'**Allegato 6**).

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 10/12/2008 rep. n. 17170/8998 a rogito [REDACTED], iscritta a Voghera il 12/12/2008 ai nn. 10276/1791, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sui mappali 321, 169, 163 del foglio 21 e 126, 339 del foglio 39 oggetto della presente perizia, oltre che su altri beni.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 14/12/2009 rep. n. 18599/9984 a rogito Notaio [REDACTED], iscritta a Voghera il 15/12/2009 ai nn. 9112/1625, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED]

██████████, gravante sui mappali 169, 163 del foglio 21 e 126, 339 del foglio 39 oggetto della presente perizia, oltre che su altri beni.

3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/08/2020 rep. n. 1675 del Tribunale di Pavia, iscritta a Voghera in data 31/12/2020 ai nn. 8067/826, a favore

██████████, ██████████
██████████ gravante sui mappali 321, 163 del foglio 21 e 126, 339 del foglio 39 oggetto della presente perizia, oltre che su altri beni.

Trascrizioni

1) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio pedonale e carraio nonché di posa di condutture) con atto del 07/02/2008 rep. n. 15934/8099 a rogito Notaio ██████████ trascritto a Voghera in data 25/02/2008 ai nn. 1721/1254, a favore di ██████████, contro ██████████, gravante sull'odierno mappale 321.

2) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio pedonale e carraio nonché di posa di condutture) con atto del 07/02/2008 rep. n. 15934/8099 a rogito Notaio ██████████, trascritto a Voghera in data 25/02/2008 ai nn. 1722/1255, a favore di ██████████, e ██████████, contro ██████████ e ██████████, gravante sul mappale 169.

3) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (edificazione a confine) con atto del 07/02/2008 rep. n. 15934/8099 a rogito Notaio ██████████, trascritto a Voghera in data 25/02/2008 ai nn. 1724/1257, a favore di ██████████, contro ██████████, gravante sul mappale 169.

4) Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 11/03/2021 n. 9/2021 del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera in data 18/3/2021 ai nn. 2087/1651.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

Si premette che sono ritenute **prive di un effettivo valore di vendita** sia la proprietà per l'area della cabina elettrica (mappale 294) che il terreno (**mappale 169**) costituito dalla strada.

Per la stima del capannone agricolo e dei terreni agricoli sono state valutate le seguenti superfici.

Descrizione	Superficie commerciale (m ²)	Valore
Capannone	2.886	€ 433.000,00
Portichetto	73	€ 5.000,00
Box abitativi	70	€ 10.000,00
Area esterna	7.378	€ 57.000,00
Terreno 339	48.983	€ 196.000,00
Terreno 126	434	€ 1.700
Totale		€ 702.700,00

I valori sopra indicati rappresentano 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 come incentivo per l'acquisto all'asta e che ristora altresì il futuro acquirente da eventuali spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale.

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

Valore della piena proprietà del capannone agricolo e dei terreni di cui ai mappali 339 e 126:
€ 597.000,00 (Euro cinquecentonovantasette/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 14 gennaio 2022

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratti di mappa catastale

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Estratti pratiche edilizie

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie