

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedure concorsuali

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO

R.G. 199/2025

Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Liquidatore: Dott. Luigi Aza Mira

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 dal liquidatore Dott. Luigi Aza Mira di procedere alla stima dell'immobile caduto nella disponibilità della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato [REDACTED]

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda la piena proprietà di un'abitazione in appartamento di tipo economico con cantina di pertinenza a Casteggio (Pv) in Viale Amedeo di Savoia Duca d'Aosta n. 15.

In data 20/01/2026 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Sono state effettuate tutte le indagini propedeutiche alla stima presso il Comune di Casteggio e presso l'Agenzia delle Entrate.

Il valore del bene 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 dell'immobile 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 DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'abitazione di tipo economico al secondo piano di un fabbricato condominiale con cantina di pertinenza al piano seminterrato. Il bene si trova in comune di Casteggio (Pv) in Viale Amedeo di Savoia Duca d'Aosta n. 15, in zona periferica meridionale del centro abitato.



Foto aerea di Casteggio con ubicazione del bene

2 – DATI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Casteggio (Pv) come segue (**Allegato 1** – Visura catastale):

Foglio 11, Particella 2932, Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 91 m², Rendita catastale € 206,58, Viale Amedeo di Savoia Duca d'Aosta n. 21, Piano 2-S1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 6 da cui si evince la

corrispondenza del fabbricato che comprende l'immobile oggetto di stima con il mappale 2932.

Nell'**Allegato 3** si trova la planimetria catastale in cui è indicato piano terzo, da intendersi come piano terzo fuori strada poiché l'appartamento si trova al piano secondo.

Le coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: altra unità immobiliare di terzi, vano scala comune, fronte libero su quattro lati.

Le coerenze della cantina da Nord in senso orario: terrapieno su due lati, vano scala comune, ex centrale termica condominiale e corridoio comune,

3 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario per la quota di $\frac{1}{4}$ in forza di successione di [REDACTED] del 19/10/1981 registrata a Voghera il 20/03/1982 al n. 4 vol. 407 e trascritta a Voghera in data 08/04/1982 ai nn. 1950/1582 e per la quota di $\frac{3}{4}$ in forza di successione di [REDACTED] del 10/01/2017 registrata a Voghera il 12/05/2017 al n. 432 vol. 9990 e trascritta a Voghera il 18/07/2017 ai nn. 4984/3571. Per entrambe le successioni non risulta trascritta accettazione di eredità.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento al secondo piano di un fabbricato abitativo denominato "Condominio Silvana" articolato su tre piani fuori terra – con piano terra rialzato rispetto alla quota stradale – e un piano seminterrato che ospita le cantine tra cui quella di pertinenza.

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

L'altezza interna dei locali di abitazione è pari a 2,90 m e quella della cantina è pari a 2,25 m.

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; le murature esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le finiture interne dell'appartamento risalgono agli anni '60, con pavimenti in graniglia in tutti i locali e in piastrelle di ceramica in bagno; il piano seminterrato è pavimentato in cemento.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle nel bagno e in cucina; si segnala la presenza di segni di una pregressa infiltrazione d'acqua dal tetto in corrispondenza della parete tra cucina e camera.

I serramenti esterni sono più recenti, in pvc con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc; la porta d'ingresso è blindata; le porte interne sono in legno e vetro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico di tipo civile, idrosanitario e gas.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano ubicata in bagno, i termosifoni sono in ghisa.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Casteggio onde reperire le pratiche edilizie di costruzione.

Il fabbricato che comprende l'unità di interesse è stato edificato in forza di Autorizzazione n. 410 del 22/01/1963; l'inizio dei lavori è avvenuto il 30/01/1963, la fine lavori è avvenuta nell'aprile 1964 e in data 17/05/1964 è stato emesso il decreto di abitabilità (riportati in estratto nell'**Allegato 5**); tuttavia, il Comune ha riferito di non aver reperito gli elaborati della pratica edilizia, pertanto l'accertamento di conformità è possibile solamente confrontando la planimetria catastale del 1964 (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale, con eccezione dell'eliminazione della porta del soggiorno con ampliamento dell'apertura e formazione di un arco; inoltre, le altezze rilevate sono inferiori (2,90 m per l'abitazione in luogo di 3,00 m e 2,25 m per la cantina in luogo di 2,36).

Gli oneri per l'eventuale regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dei beni 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 Voghera (periodo informatizzato dal 01/12/1999 al 07/01/2026), risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (**Allegato 6**).

Iscrizioni

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito del 22/11/2018 rep. 2548/7918 dell'Agenzia delle Entrate, iscritta a Voghera il 27/11/2018 ai nn. 8084/958.

Trascrizioni

Sentenza di apertura di liquidazione controllata del 06/10/2025 rep. 239 del Tribunale di Pavia, trascritta a Voghera in data 20/11/2025 ai nn. 8117/6157.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 92 m², determinata considerando al 100% la superficie lorda abitativa al piano secondo (86,46 m²), al 30% la superficie dei balconi (6,80 m²) e al 25% la superficie lorda della cantina al piano seminterrato (13,70 m²).

A seguito delle indagini di mercato effettuate si attribuisce all'immobile il seguente valore di mercato: € 60.000,00.

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 e che ristori altresì il futuro acquirente per gli eventuali oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale.

A seguito delle osservazioni esposte si determina:

Valore della piena proprietà del bene (arr.):

€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 21 gennaio 2026

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 pratiche edilizie

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie