

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 71/2025

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Curatore: Dott.ssa Vanessa Marchesi

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 Vanessa Marchesi di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura in oggetto. La presente relazione di stima, in particolare, riguarda due autorimesse in comune di Zerbolò (Pv), Cascina Marzo.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Comune di Zerbolò.

In data 06/02/2026 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore degli immobili 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 dei beni è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda delle unità immobiliari, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono gli immobili in oggetto da altri con essi 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 50.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda due autorimesse in comune di Zerbolò (Pv), appartenenti al nucleo edilizio denominato Cascina Marzo.

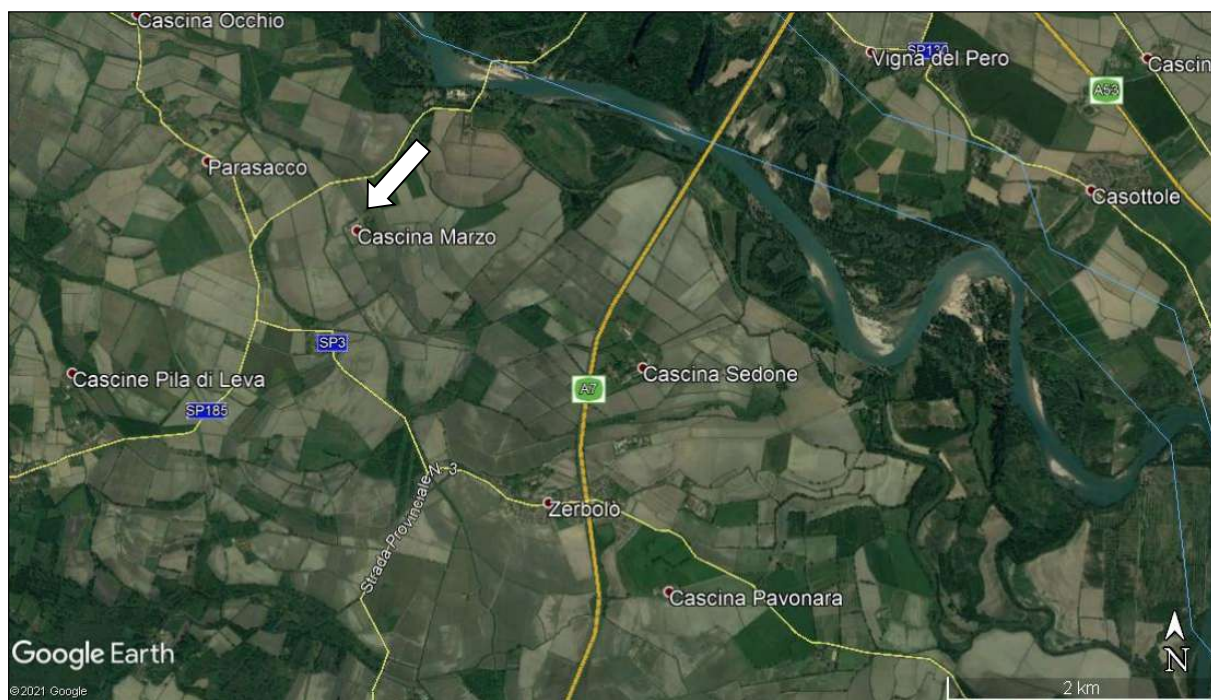


Foto aerea di Zerbolò con ubicazione di Cascina Marzo

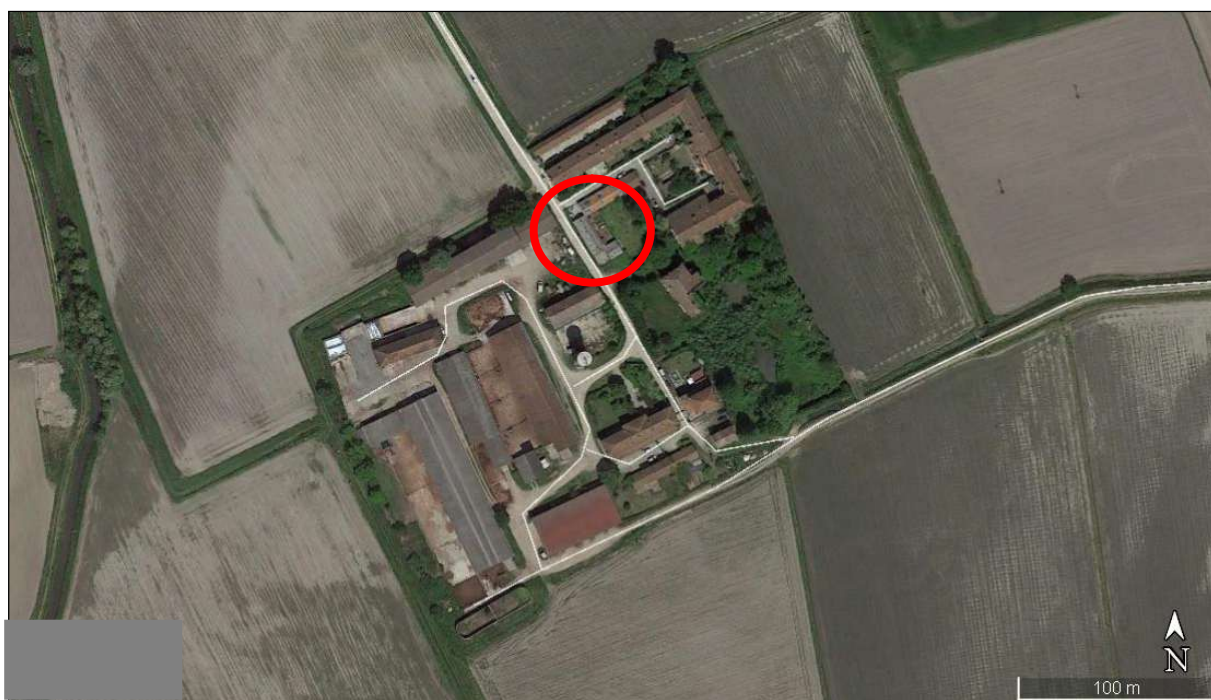


Foto aerea di Cascina Marzo con indicazione dei beni

2 – DATI CATASTALI

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

Foglio 10, Particella 227, Subalterno 11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie catastale totale 19 m², Rendita € 27,27, Cascina Marzo snc, Piano T

Foglio 10, Particella 227, Subalterno 13, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 34 m², Superficie catastale totale 38 m², Rendita € 57,95, Cascina Marzo snc, Piano T

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], Propr. 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 10 di Zerbolò da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che ospita le autorimesse con il mappale 227.

Nell'**Allegato 3** si trova l'elaborato planimetrico catastale del fabbricato e nell'**Allegato 4** si riportano le planimetrie catastali.

Coerenze dell'autorimessa sub. 11 da Nord in senso orario: autorimessa sub. 10, mappale 226, autorimessa sub. 12, mappale 228.

Coerenze dell'autorimessa sub. 13 da Nord in senso orario: autorimessa sub. 12, mappale 226, autorimesse sub. 15 e sub. 14, mappale 228.

3 – PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

La provenienza dei beni è stata attestata in capo alla Società dal Notaio [REDACTED] di Corleone con certificazione del 12/07/2021 negli atti dell'esecuzione immobiliare Tribunale di Pavia [REDACTED], in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto a Vigevano in data [REDACTED];
- atto di compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto a Vigevano in data [REDACTED];
- atto di compravendita del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED], trascritto a Vigevano in data [REDACTED];
- atto di precisazione catastale del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto a Vigevano in data [REDACTED].

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

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima appartengono a un fabbricato a esse che ospita diverse autorimesse nel complesso edilizio di Cascina Marzo.

Nella seguente fotografia si indicano le autorimesse di interesse, rispettivamente il sub. 11 (autorimessa singola) e il sub. 13 (autorimessa doppia con doppio ingresso). L'accesso alle autorimesse si pratica dal cortile comune sterrato.



Il fabbricato è realizzato con blocchetti in calcestruzzo intonacati e tinteggiati e mattoni sul fronte principale; la struttura del tetto è in legno; la copertura è realizzata con lastre ondulate in fibrocemento e tegole che risultano di recente posa rispetto alle coperture adiacenti.

Le pavimentazioni sono in battuto di cemento.

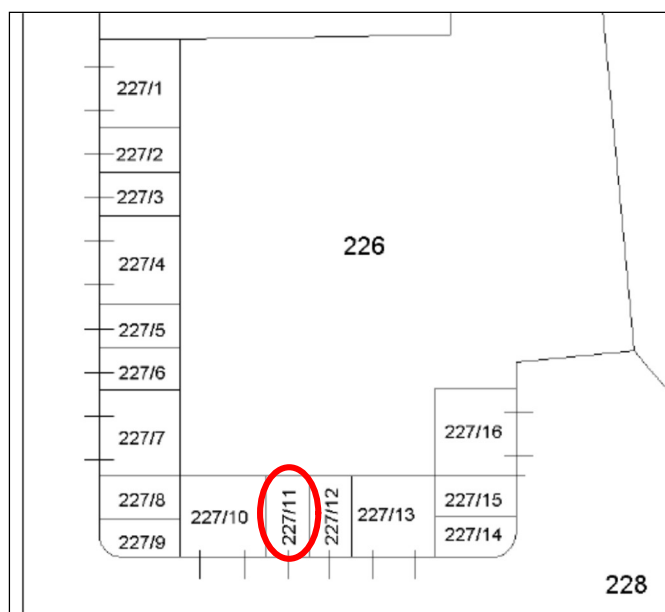
All'interno delle autorimesse è stata rilevata la presenza di materiale edile di scarto, derivante presumibilmente dai lavori di riparazione del tetto, tra cui lastre in fibrocemento che si suppone ecologico (privo di amianto) vista l'epoca di costruzione

del fabbricato.

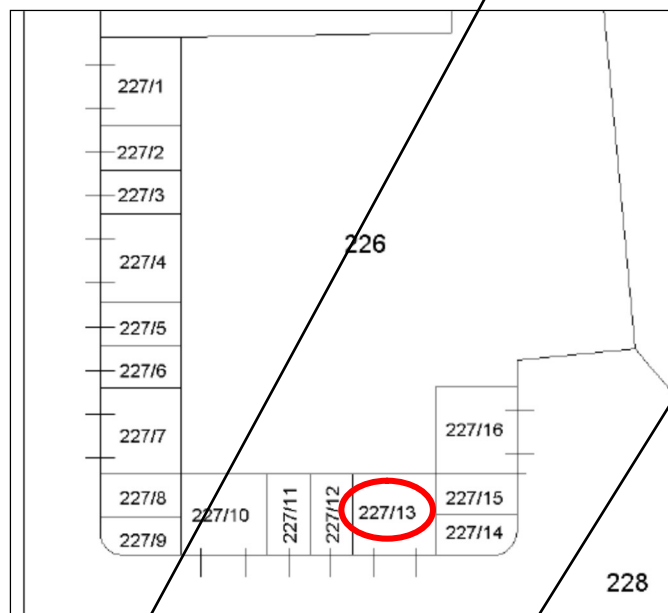
Le autorimesse sono dotate di porte basculanti in lamiera metallica rivestita in legno con apertura manuale, in pessime condizioni.

All'interno delle autorimesse si rilevano segni di infiltrazione d'acqua e umidità di risalita.

L'autorimessa sub. 11 (singola) presente una superficie interna netta di circa 17 m².



L'autorimessa sub. 13 (doppia) di circa 35 m²; l'altezza intera media è di circa tre metri.



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 Zerbolò (**Allegato 5**) e le planimetrie catastali (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il complesso di autorimesse è stato edificato in forza di Concessione Edilizia del 14/04/2002 prot. n. 1054 e successiva Variante con Denuncia di Inizio Attività del 27/05/2002 prot. n. 1387 e richiesta di agibilità del 20/05/2005 prot. n. 974.

L'autorimessa sub. 11 risulta conforme alle pratiche edilizie e correttamente rappresentata nella planimetria catastale.

L'autorimessa sub. 13 doppia è stata ricavata senza titolo dall'unione di due autorimesse mediante demolizione o mancata realizzazione della divisione interna. Si dovrà provvedere alla presentazione di una pratica in sanatoria per modifiche interne il cui costo è stimato in € 2.000,00 e sarà decurtato dal valore finale stimato per il bene, mentre la planimetria catastale è corretta.

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 19/02/1998 - 27/02/2026), risultano gravanti sugli immobili oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (le relative note sono riportate nell'**Allegato 6**).

Iscrizioni

1) Ipoteca legale e [REDACTED] di [REDACTED] iscritta a Vigevano in data [REDACTED], a favore di [REDACTED]

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo [REDACTED] Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

1) Verbale di pignoramento immobiliare del [REDACTED] del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il [REDACTED] a favore di [REDACTED]

2) Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del 13/11/2025 rep. [REDACTED]
del Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano il [REDACTED]

7 – VALUTAZIONE DEI BENI

Alla luce delle indagini di mercato effettuate e delle condizioni di manutenzione e conservazione rilevate, si attribuiscono i seguenti valori di mercato: ~~all'autorimessa doppia (sub. 13) € 8.000,00~~ e all'autorimessa singola (sub. 11) € 4.000,00.

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.

Inoltre, al valore del box sub. 13 vengono detratti i costi per la regolarizzazione indicati nel paragrafo 5.

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

Valore della piena proprietà dei beni

Autorimessa sub. 11 € 3.400,00 (Euro tremila quattrocento/00)

~~**Autorimessa sub. 13 € 4.800,00** (Euro quattromila ottocento /00)~~

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 2 marzo 2026

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visura catastale

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Elaborato planimetrico

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Estratti pratiche edilizie

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie