

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 una cabina marittima in comune di Santo Stefano al Mare (Im) in Via Gianni Cozzi n. 1.

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 Santo Stefano al Mare.

In data 04/05/2026 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore dell'immobile 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 Provinciale di Imperia, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

La superficie considerata per la valutazione del bene è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità immobiliare, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con essi confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina 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 DEL BENE

La presente relazione di stima riguarda una cabina marittima in comune di Santo Stefano al Mare (Im), Via Gianni Cozzi n. 1 all'interno del porto turistico Marina degli Aregai.



Foto aerea di Santo Stefano al Mare con ubicazione del bene

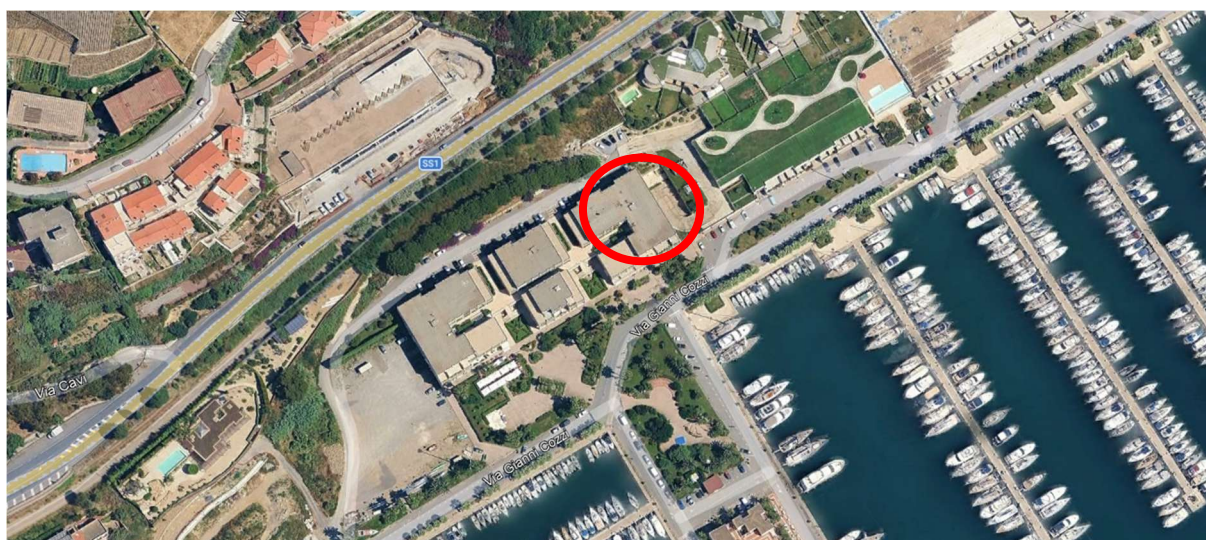


Foto aerea del porto turistico Marina degli Aregai con indicazione del fabbricato che comprende il bene

2 – DATI CATASTALI

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

Foglio 3, Particella 1076, Subalterno 65, Categoria D/2, Rendita € 675,01, Via Gianni Cozzi n. 1, Piano 1.

Intestazione catastale: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 3 di Santo Stefano al Mare da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che comprende la cabina in oggetto con il mappale 1076.

Nell'**Allegato 3** si trova l'elaborato planimetrico catastale del fabbricato da cui si ricavano le seguenti coerenze e nell'**Allegato 4** si riporta la planimetria catastale.

Coerenze da Nord in senso orario: unità immobiliare sub. 64, prospetto libero, unità immobiliare sub. 66, corridoio comune.

3 – PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è pervenuto alla Società in forza di atto di compravendita del 2 [REDACTED] rep. n. 1 [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED], trascritto a Sanremo in data [REDACTED] ai nn. 4 [REDACTED]

Nell'atto è riportata l'esistenza del regolamento di condominio come allegato all'atto a rogito Notaio Bruno Trucco del 07/11/1998 rep. n. 50503, registrato a Imperia in data 18/11/1998 al n. 1456 Serie 1V.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è costituito da una cabina marittima al piano primo del fabbricato denominato "LE CABINE MARITTIME" ubicato nel porto turistico Marina degli Aregai, avente accesso da Via Gianni Cozzi.

Il fabbricato è articolato su quattro piani fuori terra con galleria di attività commerciali al piano terra e tre corpi di fabbrica in elevazione che ospitano le cabine marittime.

La cabina in oggetto è ubicata al piano primo del corpo "A" (unità A.1.15) a cui si accede sia dal piano terra tramite l'ascensore munito di chiave di sicurezza, sia dalla scalinata centrale del complesso che conduce al vialetto interno ove sono ubicati gli ingressi dei vari vani scala.

La cabina è composta da un monocale con cucina a vista di circa 21,80 m², preceduto da un breve ingresso su cui è aperta la porta del bagno cieco di circa 3,70 m² con aerazione forzata; la parete attrezzata della cucina è compresa nella vendita.

L'altezza interna netta dell'unità è pari a 2,55 m.

La porta d'ingresso è blindata, la porta del bagno è scorrevole; rispetto alla conformazione originaria è stata creata una tramezza in cartongesso con apertura che delinea una sorta di disimpegno d'ingresso.

Il monolocale è dotato di finestra ad anta scorrevole in pvc con vetrocamera e tapparella avvolgibile elettrificata.

La pavimentazione è in piastrelle; il bagno e la parete cottura hanno rivestimento in piastrelle.

La cabina è dotata di impianto elettrico con quadro sezionato e citofono, bollitore elettrico ubicato nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria, cucina elettrica.

Si segnala la presenza di segni di una possibile infiltrazione d'acqua sul plafone del bagno in corrispondenza della doccia.

La documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, determinata come da indicazioni in premessa, è pari a 34 m².

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Santo Stefano al Mare (**Allegato 5**) e la planimetria catastale (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il complesso portuale turistico Marina degli Aregai è stato realizzato in forza di convenzione urbanistica stipulata con il comune di Santo Stefano al Mare con atto a rogito Notaio Bruno Trucco in data 27/10/1988 rep. n. 23000/6826, trascritto a Sanremo il 28/10/1988 ai nn. 9248/6808.

La costruzione dell'edificio che comprende la cabina oggetto di stima, in particolare, è stato autorizzato con Concessione edilizia numero 1138/88 rilasciata in data 12/11/1988 e successive varianti n. 1647/95 del 23/05/1995 e n. 113/97 del 04/12/1997, per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attrezzature di interesse collettivo, attività commerciale, esercizi pubblici,

magazzini e cabine.

Le cabine marittime sono state certificate agibili in data 23/03/1999 al n. 113/99.

Rispetto agli elaborati delle pratiche edilizie si segnalano le seguenti difformità: l'altezza interna della cabina misura 2,55 m in luogo di 2,50 m ed è stata realizzata una tramezza in cartongesso con apertura, a formare un disimpegno di ingresso; quest'ultima difformità si rileva anche nella rappresentazione della planimetria catastale.

I costi per le attività di regolarizzazione si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore del bene per assenza di garanzia per vizi e difetti.

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Imperia – Servizio di pubblicità immobiliare di Sanremo (periodo informatizzato 28/07/1998 – 05/05/2026), risulta gravante sull'immobile oggetto di stima la Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del [REDACTED] rep. [REDACTED] del Tribunale di Pavia, trascritta a Sanremo il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (la nota è riportata nell'**Allegato 6**).

7 – VALUTAZIONE DEL BENE

Alla luce delle indagini di mercato effettuate si attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore di mercato: € 85.000,00.

Il valore sopra indicato 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 dello stesso 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, che ristora altresì il futuro acquirente per gli eventuali costi di regolarizzazione edilizia e catastale.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce alla cabina marittima il seguente valore (arr.):

Valore della piena proprietà del bene

€ 72.000,00 (Euro settantadue mila /00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 8 maggio 2026

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: Estratti pratiche edilizie

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica