
TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale N. 1/2025

Ser.Fer.Al di *** e C.
S.a.s. e del Socio *******

n° 1 anno: 2025

CURATORE

Dott.ssa BARBARA VALSECCHI

domicilio procedura: Via Naviglio Sforzesco 7/11 – 27029 Vigevano (PV)

Giudice Delegato Dott. Francesco Rocca

STIMA SINTETICA BENI PERSONALI

1. Comune di Vidigulfo (PV) – fraz. Cavagnera n. 44/H
appartamento P.T.-1
Sez. B Fg. 2 mappale 541 sub. 5
2. Comune di Acquedolci (ME) – via Nazario Sauro n. 4
appartamento P.T.-1-2
Fg. 1 mappale 66 sub. 2

Quota di un quarto

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Comune di Vidigulfo (PV) – fraz. Cavagnera n. 44/H

appartamento P.T.-1 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vidigulfo (PV) come segue:

Sez. Urbana B foglio 2 mapp. 541 sub. 5, Frazione Cavagnera n. 44, P.T.-1, cat. A/3, cl. 2, vani 7, superficie catastale totale mq. 120, RC€ 263,91.

quota di 3/12 *** € 11.900,00**

- Comune di Acquedolci (ME) – Via Nazario Sauro n. 4

appartamento P.T.-1-2 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquedolci (ME) come segue:

Foglio 1 mapp. 66 sub. 2, Via Nazario Sauro, P.T.-1-2, cat. A/2, cl. 5, vani 8, superficie catastale totale mq. 181, RC€ 516,46.

quota di 6/24 *** € 13.900,00**

Beni in VIDIGULFO (PV)

LOTTO UNICO – QUOTA DI 3/12

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSORI E PERTINENZE

AL PIANO TERRA, in Vidigulfo, Frazione Cavagnera n. 44/H.

QUOTA INDIVISA DI 3/12 prop. SANTORO ANTONINO.

L'unità immobiliare, con una superficie catastale complessiva di mq 120, è costituita da un alloggio al piano primo composto da quattro vani oltre servizi, con accessori e pertinenze situate al piano terra.

Quanto descritto risulta censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **VIDIGULFO (PV)** come segue:

- **Sez. Urbana B, foglio 2 mapp. 541 sub. 5**, Frazione Cavagnera n. 44, P.T.-1, cat. A/3, cl. 2, vani 7, superficie catastale totale mq. 120, RC€ 263,91.

Coerenze dell'appartamento (rif. titolo di provenienza):

a nord, alloggio censito al mapp. 153 sub. 2; ad est, prima il cortile comune, indi, a salto retto rientrante, ancora il cortile comune; a sud, prima il cortile comune, indi, a salto retto sporgente, ancora il cortile comune; ad ovest, il cortile comune.

Coerenze in corpo delle pertinenze (rif. titolo di provenienza):

a nord, pertinenze alloggio censito al mapp. 153 sub. 2; ad est, prima il cortile comune, indi, a salto retto rientrante, ancora il cortile comune; a sud, prima il cortile comune, indi, a salto retto sporgente, ancora il cortile comune; ad ovest, il cortile comune.

Il sig. ***** risulta intestatario presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia della sola quota di 1/12 dei beni in oggetto in virtù di successione in morte della madre sig.ra ***** *****; denuncia registrata a Pavia il 25/03/2004 al n. 5 vol. 393 e trascritta a Milano_2 il 02/09/2004 ai n.ri 126762/66966. Non risulta ancora effettuata successione del defunto padre sig. ***** *****11A,

proprietario della quota di 8/12 da devolversi a favore dei quattro figli.

Ai coniugi ***** i beni sono pervenuti per atto di compravendita del 31/07/2001 n. 5883/3063 di rep. notaio Monica Di Giorgi di Pavia, registrato a Pavia in data 08/08/2001 al n. 1907 serie IV e trascritto a Milano_2 in data 07/08/2001 ai n.ri 91070/58103 dall'A.L.E.R. – Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ex I.A.C.P.).

Nel titolo di provenienza viene specificato che competono all'unità immobiliare in oggetto quota proporzionale dell'area destinata a cortile comune a tutti gli assegnatari dei due fabbricati su di essa insistenti, individuata al Catasto Terreni del comune di Vidigulfo – Foglio 10 – Mappali 133-134.

Dall'esame dei titoli di provenienza del complesso immobiliare si rileva che l'appartamento con accessori in oggetto, unitamente al fabbricato di cui le medesime fanno parte, sono state costruite in forza ed in conformità alla Licenza Edilizia n. 759/1972 n. 3731 di protocollo rilasciata dal Comune di Vidigulfo in data 10 dicembre 1972

Nota: con riferimento alla quota in oggetto, verificati gli immobili, **i beni non sono comodamente divisibili.**

Valutazione

L'appartamento, inserito in un fabbricato in linea di due piani fuori terra realizzato nei primi anni settanta nell'ambito di un tipico intervento di edilizia economico-popolare, è ubicato al piano primo con accessori e pertinenze al piano terra.

I locali presentano un livello modesto di finiture e manutenzione, compatibile con la vetustà del fabbricato stesso e con i pochi interventi di aggiornamento di finiture e/o impianti eseguiti nel corso degli anni.

- Superficie commerciale complessiva (corrispondente alla superficie catastale totale) = mq. 120
- Valore commerciale unitario = € 550/mq. (stima sintetico-comparativa)

- Valutazione complessiva = mq. 120 x 550 €/mq. = **Euro 66.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Conformemente ai criteri estimativi applicati in sede di esecuzione immobiliare, ritenutane l'opportunità, si ritiene di applicare una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura e per incentivo all'acquisto in asta.

- Riduzione 15% = Euro 9.900,00

PREZZO BASE D'ASTA

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

Euro 56.100,00

Nota: nella valutazione della sola **quota di 3/12** si tiene altresì conto di un ulteriore deprezzamento pari al **15% (arrotondato)** per vendita di quota parziale.

quota di 3/12 SANTORO Antonino

€ 11.900,00

Beni in ACQUEDOLCI (ME)

LOTTO UNICO – QUOTA DI 6/24

APPARTAMENTO SU TRE LIVELLI, in Acquedolci via Nazario Sauro n. 4 angolo via Miramare.

QUOTA INDIVISA DI 6/24 prop. *****.

L'unità immobiliare, con superficie catastale complessiva di mq 181, è costituita da un appartamento distribuito su tre livelli e composto da otto vani catastali.

Quanto descritto risulta censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **ACQUEDOLCI (ME)** come segue:

- **Foglio 1 mapp. 66 sub. 2**, Via Nazario Sauro, P.T.-1-2, cat. A/2, cl. 5, vani 8,

superficie catastale totale mq. 181, RC€ 516,46.

Coerenze del fabbricato (rif. mappa Wegis):

a nord, via Miramare; ad est, via Nazario Sauro; a sud, beni di terzi al mapp. 587; ad ovest, beni di terzi al mapp. 367.

Il sig. ***** risulta intestatario presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Messina della sola quota di 1/24 dei beni in oggetto in virtù di successione in morte della madre sig.ra *****; denuncia registrata a Pavia il 25/03/2004 al n. 5 vol. 393 e trascritta a Milano_2 il 02/09/2004 ai n.ri 126762/66966. Non risulta ancora effettuata successione del defunto padre sig. ***** , proprietario della quota di 20/24 da devolversi a favore dei quattro figli.

Ai sig.ri ***** , coniugi in regime di comunione legale dei beni, la quota di 1/2 indivisa dei beni è pervenuta per atto di compravendita in data 11/04/1987 n. 53243/16303 di rep. notaio Felice Parisi di S. Agata Militello, trascritto a Messina in data 02/05/1987 ai n.ri 11055/9295 dalla sig.ra ***** . Al ***** la restante metà dell'immobile era pervenuta per atto di compravendita del 04/12/1977 n. 521 di rep. notaio Santoro di San Fratello (ME).

Dall'esame del titolo di provenienza e delle formalità trascritte, si rileva che il fabbricato è stato ristrutturato/sopraelevato in conformità alla Concessione edilizia N. 5/84 del 13.2.1984 registrata il 5.3.1984 n. 372, trascritta a Messina il 12 marzo 1984 ai n.ri 6761/5751, mentre il vano attico di secondo piano è stato costruito in assenza di concessione per cui è stata presentata domanda di sanatoria il 28/3/1986 ed è stata conseguentemente rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 172/1997, trascrizione N. RP 6318 del 09/04/1998, per la *“realizzazione del piano attico (secondo piano), nel fabbricato sito nella Via Nazario Sauro n° 4 angolo Via Miramare, dove sono state ricavate una camera, un pranzo, un angolo cottura e un bagno con annesso terrazzo praticabile”*.

Nota: con riferimento alla quota in oggetto, verificati gli immobili, **i beni non sono comodamente divisibili.**

Valutazione

Il fabbricato residenziale in oggetto, ristrutturato ed ampliato negli anni ottanta, è distribuito su tre livelli collegati da scala interna. Il piano terra è composto da ingresso, ripostiglio e un locale; il piano primo comprende disimpegno, soggiorno con balcone, ripostiglio, bagno e camera; il piano secondo, caratterizzato dalla presenza di una terrazza praticabile, è distribuito con sala da pranzo con angolo cottura, camera e bagno. I locali presentano un livello modesto di finiture e manutenzione, coerente con la vetustà del fabbricato e con i pochi interventi di aggiornamento di finiture e/o impianti eseguiti nel corso degli anni.

- Superficie commerciale complessiva (corrispondente alla superficie catastale totale) = mq. 181
- Valore commerciale unitario nell'ottica di una stima sintetico-comparativa = € 500/mq. che, in relazione all'effettivo stato dei luoghi e alle difformità urbanistico/catastali visibili dal confronto tra la scheda catastale e le foto, viene ridotto del 15% giungendo ad un valore unitario di **€ 425/mq.**
- Valutazione complessiva = mq. 181 x 425 €/mq. = **Euro 76.900,00** (arrotondato)

Adeguamenti e correzioni della stima

Conformemente ai criteri estimativi applicati in sede di esecuzione immobiliare, ritenutane l'opportunità, si ritiene di applicare una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura e per incentivo all'acquisto in asta.

- Riduzione 15% = Euro 11.535,00

PREZZO BASE D'ASTA

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

Euro 65.365,00

Nota: nella valutazione della sola **quota di 6/24** si tiene altresì conto di un ulteriore deprezzamento pari al **15% (arrotondato)** per vendita di quota parziale.

quota di 6/24 SANTORO Antonino

€ 13.900,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per ogni chiarimento.

Vigevano, 20 ottobre 2025

il Tecnico incaricato Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI VIDIGULFO (PV):

1. FOTO VIDIGULFO
2. Estratto di Mappa evidenziato
3. Visura catastale storica
4. Scheda Catastale

ALLEGATI ACQUEDOLCI (ME):

5. FOTO ACQUEDOLCI
6. Estratto di Mappa evidenziato
7. Visura catastale storica
8. Scheda Catastale