



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
(EX TRIBUNALE DI VOGHERA)  
Sezione fallimentare

**Giudice Delegato:**  
**dott. Francesco Rocca**

**Fallimento**

[REDACTED]  
e del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]  
con sede legale in Montalto Pavese (PV), Località Casa Giagone n° 1

R.G. n° 2/2012 Fall.

**Curatore fallimentare:**  
**dott. Gino Mario Socci**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**n° 4 Lotti**



Tecnico incaricato: Adriano Massimo Pedalà - INGEGNERE

Viale della Libertà, 38/B – 27029 Vigevano  
338-5844130 – adriano.massimo@gmail.com

## INDICE DEI CONTENUTI

<b>LOTTO UNO – VILLETTA UNIFAMILIARE CON DOPPIO BOX IN LOCALITA' CASA GIAGONE N° 1 A MONTALTO PAVESE (PV).....</b>	<b>4</b>
1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA .....	4
1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA .....	4
1.3 STATO DI POSSESSO.....	6
1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	7
1.4.1 .....	7
<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>7</i>
1.4.2 .....	7
<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....</i>	<i>7</i>
1.4.3 .....	8
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali .....</i>	<i>8</i>
1.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE.....	8
1.6 PRATICHE EDILIZIE.....	9
1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	9
1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12
1.8.1 <i>Criterio di stima.....</i>	<i>12</i>
1.8.2 <i>Fonti di informazione .....</i>	<i>13</i>
1.8.3 <i>Valutazione delle superfici del complesso immobiliare.....</i>	<i>13</i>
1.8.4 <i>Adeguamenti e correzioni della stima.....</i>	<i>13</i>
1.8.5 <i>Stima del valore .....</i>	<i>14</i>
<b>LOTTO DUE – VILLA BIFAMILIARE CON TAVERNA IN LOCALITA' CASA GIAGONE N° 1 A MONTALTO PAVESE (PV).....</b>	<b>15</b>
2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA .....	15
2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA .....	15
2.3 STATO DI POSSESSO.....	18
2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	18
2.4.1 .....	18
<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>18</i>
2.4.2 .....	18
<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....</i>	<i>18</i>
2.4.3 .....	19
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali .....</i>	<i>19</i>
2.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE.....	19
2.6 PRATICHE EDILIZIE.....	20
2.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	20
2.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	26
2.8.1 <i>Criterio di stima.....</i>	<i>26</i>
2.8.2 <i>Fonti di informazione .....</i>	<i>26</i>
2.8.3 <i>Valutazione delle superfici del complesso immobiliare.....</i>	<i>27</i>
2.8.4 <i>Adeguamenti e correzioni della stima.....</i>	<i>27</i>
2.8.5 <i>Stima del valore .....</i>	<i>27</i>
<b>LOTTO TRE – CAPANNONE A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA E TETTOIA RICOVERO ATTREZZI IN LOCALITA' CASA GIAGONE N° 1 A MONTALTO PAVESE (PV) .....</b>	<b>28</b>
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA .....	28
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA .....	28
3.3 STATO DI POSSESSO.....	31
3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	31
3.4.1 .....	31
<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>31</i>
3.4.2 .....	31
<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....</i>	<i>31</i>
3.4.3 .....	32
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali .....</i>	<i>32</i>

3.5	PRECEDENTI COMPRAVENDITE .....	32
3.6	PRATICHE EDILIZIE .....	33
3.7	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	34
3.8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	39
3.8.1	<i>Criterio di stima</i> .....	39
3.8.2	<i>Fonti di informazione</i> .....	39
3.8.3	<i>Valutazione delle superfici del compendio immobiliare</i> .....	40
3.8.4	<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i> .....	40
3.8.5	<i>Stima del valore</i> .....	40
<b>LOTTO QUATTRO – CAPANNONE A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA, FABBRICATI RURALI E TERRENI AGRICOLI VARI SITI A MONTALTO PAVESE (PV) .....</b>		<b>41</b>
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA .....	41
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA .....	42
4.3	STATO DI POSSESSO .....	45
4.4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	45
4.4.1	.....	45
	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	45
4.4.2	.....	46
	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</i> .....	46
4.4.3	.....	46
	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali</i> .....	46
4.5	PRECEDENTI COMPRAVENDITE .....	47
4.6	PRATICHE EDILIZIE .....	47
4.7	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	48
4.8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	53
4.8.1	<i>Criterio di stima</i> .....	53
4.8.2	<i>Fonti di informazione</i> .....	54
4.8.3	<i>Valutazione delle superfici del complesso immobiliare</i> .....	54
4.8.4	<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i> .....	55
4.8.5	<i>Stima del valore</i> .....	55
<b>ASSEVERAZIONE .....</b>		<b>57</b>
<b>ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI</b>		
<b>ALLEGATI LOTTO UNO</b>		
<b>ALLEGATI LOTTO DUE</b>		
<b>ALLEGATI LOTTO TRE</b>		
<b>ALLEGATI LOTTO QUATTRO</b>		

## **LOTTO UNO – VILLETTA UNIFAMILIARE CON DOPPIO BOX IN LOCALITA' CASA GIAGONE n° 1 A MONTALTO PAVESE (PV)**

### **1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA**

Unità abitativa in villetta singola con doppio box auto e terreno di pertinenza esclusiva sita all'interno di un complesso agricolo ad uso cantina vinicola, in località Casa Giagone n° 1 a Montalto Pavese (PV).

L'abitazione è censita a Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Pavese alla Sezione Urbana A, Foglio 18, Particella 355, Subalterno 3, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, 186 mq, Rendita € 592,63, Piano T-S1.

Il primo box auto è censito a Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Pavese alla Sezione Urbana A, Foglio 18, Particella 355, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Rendita € 50,92, Piano S1.

Il secondo box auto è censito a Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Pavese alla Sezione Urbana A, Foglio 18, Particella 355, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq, Rendita € 45,65, Piano S1.

Il bene di cui sopra, come censito al Catasto Fabbricati, risulta intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 4/6, a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/6 e a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/6.

Coerenze della particella 355: Nord Strada Provinciale n° 38 e particella 38, Est Strada Provinciale n° 38 e particella 354, Sud particella 354, Ovest particella 38 e particella 354.

Accesso alla proprietà: solo carraio da Strada Provinciale n° 38.

### **1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Villetta unifamiliare libera su tutti i lati, con terreno di pertinenza esclusiva non recintato.

La villetta si trova a ridosso di un edificio agricolo prefabbricato ad uso cantina vinicola, col quale condivide l'ingresso carraio, e si sviluppa su due livelli: al piano terra ci sono due box auto separati, la lavanderia, un bagno e tre locali di sgombero, una scala interna conduce al

primo piano in cui si sviluppa l'unità residenziale composta da cucina a vista, soggiorno, tre camere da letto di cui una matrimoniale e bagno.

L'immobile dispone di una zona porticata frontale aggiunta in un secondo momento ed è realizzato con tecnologia prefabbricata in c.a. e finiture di tipo civile.

La superficie lorda del piano terra è di circa 97,00 mq, a cui si aggiungono i due box auto di 32,50 mq l'uno, mentre quella del piano primo è di 130,00 mq, con 42,00 mq di porticato frontale e 3 balconi per un totale di 15,50 mq.

L'immobile è riscaldato da una caldaia a basamento alimentata a gas metano che supporta radiatori in ghisa in ogni ambiente. Al piano primo è presente anche un impianto di condizionamento estivo tramite unità split.

Si evidenziano patologie edilizie: al piano terra umidità da risalita alla radice di alcune murature mentre al piano primo muffe ed efflorescenze in porzioni delle murature esposte a Nord-Ovest denotano un isolamento termico non ottimale.

Caratteristiche di zona: la proprietà si trova nella parte bassa del territorio comunale di Montalto Pavese, lungo la sponda del torrente "Coppa".

L'intorno, collinare, è costituito da campi coltivati e vigneti inframmezzati da case coloniche e capannoni industriali prevalentemente a destinazione agricola.

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 38, tangenziale Casteggio - Voghera, autostrada A/4 Torino - Venezia stazione di Casteggio (PV), autostrada A/7 Milano - Genova stazione di Casei Gerola (PV).

Il vigente P.G.T. del Comune di Montalto Pavese (PV) è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 12/07/2012, la delibera di adozione è stata pubblicata sul BURL in data 08/08/2012.

Concluso l'iter procedurale, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 25/01/2013.

Il Documento di Piano classifica il lotto su cui insiste l'immobile come: "TESSUTO DEI NUCLEI CONSOLIDATI DI ORIGINE AGRICOLA", art. 11 del Piano delle Regole.

In queste zone si persegue l'obiettivo della conservazione dei volumi esistenti, con incrementi legati alla necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti interclusi esistenti e nelle aree limitrofe.

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Laddove si presentassero particolari situazioni

di complessità i privati, ovvero l'Amministrazione Comunale, possono procedere tramite ristrutturazione urbanistica con Piano di Recupero utilizzando gli indici ed i parametri previsti in questa zona omogenea.

Parametri urbanistici previsti:

- per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia:
  - If = pari all'esistente
  - Rc = pari all'esistente
  - H = pari all'esistente
- per i piani attuativi:
  - If = il valore maggiore tra l'esistente e 0,80 mc/mq
  - Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 40%
  - H = massimo 7,50 m
- per interventi di nuova costruzione e ampliamento non subordinati a piano attuativo:
  - If = 0,80 mc/mq
  - Rc = 40%
  - H = massimo 7,50 m
- per tutti gli interventi:
  - Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m, oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali della NTA
  - S<sub>Pp</sub> = 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione o di ricostruzione
  - S<sub>Vp</sub> = superficie minima pari ad ¼ della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq

### 1.3 STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento dei sopralluogo, risulta vuoto.

Si segnala che uno dei due box auto risulta completamente ingombro di ciocchi di legna da ardere ed è quindi inutilizzabile sino alla rimozione della stessa.

## 1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----
- 1.4.1.2 Convenzioni matrimoniali: -----
- 1.4.1.3 Atto di asservimento urbanistico: -----
- 1.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -----
- 1.4.1.5 Servitù: al momento non ci sono servitù di passaggio né di altro genere, essendo stato il gruppo di immobili tutto di proprietà dello stesso nucleo familiare. Tuttavia in futuro, per rendere autonomo il lotto anche in caso di differente proprietà rispetto agli immobili adiacenti, sarà necessario costituire in sede notarile opportuna servitù di passaggio perpetua dal cancello carraio sulla Strada Provinciale 38 in favore della villetta e a carico dei capannoni agricoli e della villa padronale. Tale servitù dovrà intendersi estesa anche alle tubazioni di adduzione e scarico e in genere agli impianti tecnologici interrati della casa.

### 1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 1.4.2.1 Iscrizione contro del 25/01/2012 (Registro Generale 582 – Registro Particolare 62): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 13 del 17/01/2012 per complessivi € 130.000,00 di cui € 108.157,74 di capitale, € 12.072,15 di interessi ed € 9.770,11 di spese, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, cod. fiscale 03910420961 e contro  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 1.4.2.2 Trascrizione contro del 28/06/2013 (Registro Generale 4090 – Registro Particolare 3107): verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 1030 del 14/05/2013, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L., cod. fiscale 00715120150 e contro [REDACTED]  
[REDACTED]
- 1.4.2.3 Trascrizione contro del 19/10/2018 (Registro Generale 7146 – Registro Particolare 5102): sentenza dichiarativa di fallimento, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 13 del 28/01/2012, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] cod.  
fiscale 03910420961 e contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 1.4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

1.4.3.1 Catastalmente, la planimetria delle unità immobiliari è corretta.

A livello edilizio, rispetto a quanto indicato nelle pratiche autorizzative comunali, si segnala la non completa aderenza dei tavolati del PT tra progetto autorizzato e stato di fatto. Si tratta comunque di difformità lievi e sanabili.

## 1.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di vendita per tracciare la cronistoria ventennale della proprietà:

- Proprietà dal 08/07/2006: [REDACTED] per la quota di 4/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', notaio Muzio Emilio rep. 91803 del 02/07/2007, registrato presso la Conservatoria di Voghera (PV) il 14/10/2015 Reg. Part. 4332, Reg. Gen. 5630;
- Proprietà dall'edificazione (anno 1994) fino al 07/07/2006: [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di ½, in forza delle concessioni edilizie riportate sotto, ad entrambi intestate. Il terreno su cui l'immobile è stato edificato è di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ½ ciascuno con ATTO DI COMPRAVENDITA, notaio Corbellini rep. 44777 del 06/05/1978, registrato presso la Conservatoria di Voghera (PV) il 26/05/1978 Volume 232 n. 1824.

## 1.6 PRATICHE EDILIZIE

Riguardo l'immobile in oggetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Pavese, sono state presentate le seguenti pratiche:

- concessione edilizia n° 42/93 del 29/12/93 per "costruzione fabbricato di abitazione con sottostante rimessa agricola" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED]. Non sono presenti il certificato di agibilità né le certificazioni impiantistiche;
- concessione edilizia n° 31/94 del 21/07/94 per "variante alla C.E. n° 42/93" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED]. Sono presenti le certificazioni impiantistiche ed il certificato di agibilità. Rispetto alla prima pratica, sono state realizzate modifiche ai tavolati del P1 e a quelli dei servizi igienici PT;
- permesso di costruire n° 3/07 del 01/03/07 per "costruzione di portichetto e box di pertinenza al fabbricato di abitazione" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED].

## 1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Villetta unifamiliare disposta su due piani, sita all'interno di un insediamento di carattere agricolo, commerciale e residenziale. L'immobile confina con un capannone prefabbricato a destinazione cantina vinicola e con la villa padronale dell'insediamento, con i quali condivide gli accessi carrai, essendo sprovvista di accesso pedonale dedicato.

La villetta è stata edificata nel 1994, è realizzata interamente con struttura prefabbricata in cemento armato ed è distribuita su due piani: il piano terra contiene locali accessori quali centrale termica, lavanderia, locali di sgombero, un piccolo bagno e due box auto mentre al piano superiore si trova l'unità immobiliare vera e propria.

L'appartamento è così composto: ingresso su soggiorno e cucina semi-aperta, da cui si passa a locale lavanderia di dimensioni abitabili, scala interna per il piano terra e disimpegno che distribuisce le due camere ed il bagno.

Le consistenze sono le seguenti: 130,00 mq di superficie lorda al piano primo, 97,00 mq per i locali accessori al piano terra, 32,50 mq per ciascuno dei due box auto ed un totale di circa 15,50 mq per i tre balconi.

All'esterno della zona ingresso si trova un porticato in legno di 42,00 mq di superficie, aggiunto in un secondo momento insieme al garage sottostante.

Le finiture sono differenti per i due piani: al livello superiore ci sono finiture di tipo residenziale di medio livello, mentre al piano terra le finiture sono meno pregiate.

Nell'appartamento, i serramenti esterni ed interni sono in legno, i rivestimenti del bagno ed i pavimenti sono in gres porcellanato ed in ceramica. Sono presenti zanzariere su tutte le aperture e tendaggi ripiegabili esterni sulle aperture esposte verso Sud.

Il bagno dell'appartamento comprende lavabo, wc, bidet, box doccia, attacchi per carico e scarico lavatrice, mentre quello di servizio al piano terra dispone di lavabo, wc e box doccia. Si segnala un problema di scarico che comporta acqua stagnante e cattivi odori nel box doccia di questo servizio igienico.

La centrale termica al piano terra ospita una caldaia a basamento marca "Ferrol" alimentata a gas metano della potenza termica di 31 kW, la quale alimenta i radiatori in tutta la casa. L'acqua calda sanitaria è fornita un bollitore a gas marca "Ariston" da 5,2 kW di potenza termica e da uno elettrico marca "Styleboiler" da 1,2 kW di potenza elettrica. Un ventilconvettore a gas metano si trova in uno dei locali di sgombero. Esiste anche un sistema di addolcimento dell'acqua, ma è guasto. Nell'appartamento si trova anche un sistema di condizionamento estivo a split, con unità interne situate in cucina, soggiorno e nel disimpegno notte.

L'impianto elettrico è sottotraccia al piano primo e fuori traccia al piano terreno, non si evidenziano situazioni di pericolo. Sono altresì presenti l'impianto TV, satellitare, telefonico. In alcune zone della villetta sono riscontrabili diffuse patologie edilizie da umidità: al piano terra alcuni muri hanno evidenti segni di umidità da risalita, mentre la muratura esposta a Nord dell'appartamento presenta muffe ed efflorescenze che denotano un insufficiente isolamento termico.

Il giardino della villa è di pertinenza ma non è recintato, si trova sui lati Nord, Est e Ovest e ha una consistenza di circa 1.250,00 mq.

La proprietà non ha accessi pedonali ma solo carrai, peraltro in comune con i capannoni agricoli e la villa antistante. Al momento non esistono servitù di passaggio, ma sarebbe bene costituirle in futuro per assicurare il diritto di passaggio alle auto che si recano nei box auto. Analogo discorso andrebbe fatto per il piazzale in battuto di cemento davanti ai garage stessi, che dovrà sempre essere disponibile per i passaggi e le manovre di ricovero delle auto.

In generale, le finiture dell'immobile sono buone per quanto riguarda l'appartamento, che si trova in uno stato di manutenzione normale, mentre le finiture e le condizioni sono solo normali per i locali accessori al piano terra.

Non essendo il fabbricato parte di un complesso costituito, non sono al momento dovute spese condominiali o per le parti comuni.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DELLA VILLETTA UNIFAMILIARE**

### **Caratteristiche Strutturali**

Copertura	A falde con solaio in lastre prefabbricato di cls per l'edificio, struttura portante con capriata lignea per il portico frontale
Fondazioni	Probabilmente continue
Scala	Interna, di collegamento tra i due piani, con balaustra in ferro battuto, larghezza netta 86 cm
Solai	In lastre di cemento piene prefabbricate
Strutture verticali	Pilastri portanti in c.a. al centro della struttura
Pareti perimetrali	In lastre di cemento prefabbricate

### **Componenti Edilizie**

Cancello pedonale	/
Cancello carraio	In comune con gli altri lotti e con i capannoni, in acciaio inox, motorizzato, larghezza 7,60 m
Infissi esterni	Al PT, serramenti in PVC a doppio vetro e portoni sezionali elettrici per i due box. Al P1, porta ingresso in legno massello ad anta doppia con sopra luce, finestre in legno con doppio vetro con persiane lignee esterne e zanzariere; soglie tutte in serizzo
Infissi interni	Telaio in legno con parte superiore vetrata e ferramenta in ottone
Manto di copertura	Tegole portoghesi
Pareti esterne	In laterizio intonacato a civile su entrambe le facce
Pareti divisorie interne	Tavolati in laterizio intonacati a civile
Pavimenti interni	Al P1 piastrelle in gres porcellanato 31,5 x 31,5 cm, uguale ovunque tranne nel bagno; al PT piastrelle in gres porcellanato 30 x 30 cm ovunque tranne nel bagno
Pavimenti esterni	Vialetto di accesso in beola rossa; porticato frontale pavimentato con piastrelle antigelive in gres porcellanato 15 x 30 cm, alcune crepe indicano un assestamento da cedimento differenziale tra la parte realizzata prima e quella aggiunta (portico e sottostante box); al PT pavimento fronte box in battuto di cemento
Recinzione	Rete metallica h 150 cm e siepe aderente
Rivestimenti servizi	Bagno al PT con piastrelle in ceramica 20 x 25 cm sino ad h

150 cm, bagno al P1 con piastrelle in gres porcellanato 20 x 20 cm sino ad h 195 cm bicolori con fregio a correre

### Caratteristiche Impianti

Ascensore	/
Elettrico	Sottotraccia al P1, prevalentemente fuori traccia al PT
Telefonico	Presente, con impianto antenna TV e satellitare
Fognario	Fossa biologica che scarica in fognatura comunale
Idrico	Presente
Termico	Caldiaia marca "Ferrolì" a basamento da 31 kW di pot. termica, a gas metano, sita al PT con scaldabagno acs a gas marca "Ariston" da 5,2 kW di pot. termica ed elettrico marca "Styleboiler" da 1,2 kW di pot. elettrica; terminali di emissione: al P1 radiatori in ogni stanza, al PT radiatore in bagno e ventilconvettore a gas in locale uso sgombero
Condizionamento	Impianto a split al P1 con unità interna in cucina, soggiorno e disimpegno notte a servire tutte le camere
Altri impianti	Impianto addolcitore acqua fuori uso al PT

### Consistenza dell'immobile

Bene immobile	Superficie totale lorda [mq]	Condizioni
Abitazione piano primo	130,00	Normali
Locali accessori piano terra	97,00	Sufficienti
N° 2 box auto	32,50 + 32,50	Buone
Porticato coperto fronte ingresso	42,00	Normali
Giardino di pertinenza	1.250,00 ca.	Normali
<b>TOTALE</b>	<b>1.584,00</b>	

## 1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 1.8.1 Criterio di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato per immobili sulla piazza di Montalto Pavese e delle zone collinari dell'Oltrepò.

I fattori che hanno influenzato la valutazione del bene sono:

- quelli positivi:
  - la bellezza bucolica dei panorami circostanti;

- quelli negativi:
  - la persistente recessione del mercato immobiliare;
  - l'assenza di ogni servizio essenziale a distanza vicinale;
  - l'immediata adiacenza del capannone a destinazione cantina vinicola, con ingresso carraio condiviso;
  - le patologie edilizie da umidità, che interessano entrambi i livelli dell'immobile.

### 1.8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Vendite similari effettuate dal Tribunale di Pavia in zona

Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Pavese

Operatori locali del settore immobiliare

Operatori online del settore immobiliare

### 1.8.3 Valutazione delle superfici del complesso immobiliare

Bene immobile	Superficie totale lorda [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo [€]
Abitazione piano primo	130,00	600,00	78.000,00
Locali accessori piano terra	97,00	250,00	24.250,00
N° 2 box auto	65,00	a corpo	8.000
Porticato coperto fronte ingresso	42,00	a corpo	5.000
Giardino di pertinenza	1.250,00	a corpo	5.000
<b>Valore complessivo per la piena proprietà</b>			<b>120.250,00</b>

### 1.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo della quota al finito:	€	120.250,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	"	0,00
Decurtazione per mancanza di garanzia sui vizi e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria (-5%):	"	-6.012,50
Decurtazione per spese professionali di regolarizzazione catastale:	"	-1.000,00
Decurtazione per spese di rimozione materiali o rifiuti:	"	0,00
Spese di riparazione patologie da umidità:	"	-3.000,00

Arrotondamento: “ -0,50

**1.8.5 Stima del valore**

Valore del complesso immobiliare € **110.237,00**

## **LOTTO DUE – VILLA BIFAMILIARE CON TAVERNA IN LOCALITA' CASA GIAGONE n° 1 A MONTALTO PAVESE (PV)**

### **2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA**

Immobile residenziale composto da n° 2 unità abitative autonome in villa padronale di 3 piani fuori terra con ampia mansarda e giardino di pertinenza recintato, sito in località Casa Giagone n° 1 a Montalto Pavese (PV).

L'immobile è censito a Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Pavese alla Sezione Urbana A, Foglio 18, Particella 354, Subalterno 3, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, 167 mq, Rendita € 592,63, Piano T-S1 per l'appartamento al piano terra e piano primo, alla Sezione Urbana A, Foglio 18, Particella 354, Subalterno 4, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, 152 mq, Rendita € 522,91, Piani 1-2 per l'appartamento al piano secondo con ingresso separato nonché alla Sezione Urbana A, Foglio 18, Particella 354, Subalterno 2, Bene comune non censibile per il vano ascensore aggiunto a posteriori.

Il bene di cui sopra, come censito al Catasto Fabbricati, risulta intestato [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/6, a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 e a [REDACTED] per la quota di 1/6.

Coerenze della particella 354: Nord Strada Provinciale n° 38 e particella 355, Est Strada Provinciale n° 38 e strada vicinale per Boscone, Sud particella 250, Ovest particella 38 e particella 250.

Accesso alla proprietà: pedonale dalla Strada Provinciale n° 38, carraio da Strada Provinciale n° 38 e dalla strada vicinale per Boscone.

### **2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Villa padronale su tre livelli, con due unità residenziali autonome e terreno recintato di pertinenza esclusiva, che si trova a ridosso di un edificio agricolo prefabbricato ad uso cantina vinicola, col quale condivide gli ingressi carrai.

La prima unità immobiliare si trova al piano primo, ha accesso diretto dal giardino ed è così composta: ingresso con cucina abitabile e soggiorno, corridoi notte che distribuisce le due camere da letto, il bagno ed un ripostiglio. Dall'ingresso, una scala alla cappuccina collega

l'unità ai locali accessori di pertinenza al piano terra, accessibili anche dall'esterno, con la presenza di un bagno di servizio, uno spogliatoio ed un ripostiglio.

La seconda unità immobiliare è situata al piano secondo, ha anch'essa accesso diretto e dedicato dal giardino ed è collegata tramite una scala ed un ascensore interno al piano terra, in cui si trova una taverna arredata e altri locali accessori. L'appartamento al piano secondo, dalle finiture più ricercate, è così disposto: ingresso in soggiorno, cucina abitabile con verandina esterna chiusa, zona notte composta da tre camere, bagno e ripostiglio.

La superficie lorda dell'abitazione al piano primo è di 111,70 mq, a cui vanno aggiunti 17,30 mq di portico di ingresso, 6,90 mq di balcone cucina e 35,20 mq di locali accessori al piano terra.

La superficie lorda dell'abitazione al piano secondo è di 110,20 mq, a cui vanno aggiunti 15,50 mq di portico di ingresso, 22,70 mq di balconi e veranda e 158,50 mq di locali accessori al piano terra, compreso ascensore e scala interna di pertinenza.

Il giardino comune sui tre lati dell'immobile ha una superficie di circa 1.115,00 mq.

Non si evidenziano significative patologie edilizie e anzi la costruzione è in buono stato di conservazione nonostante sia stata edificata nell'anno 1978.

Entrambe le unità immobiliari sono riscaldate da una caldaia a gasolio a basamento, con radiatori come terminali di erogazione.

Caratteristiche di zona: la proprietà si trova nella parte bassa del territorio comunale di Montalto Pavese, lungo la sponda del torrente "Coppa".

L'intorno, collinare, è costituito da campi coltivati e vigneti inframmezzati da case coloniche e capannoni industriali prevalentemente a destinazione agricola.

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 38, tangenziale Casteggio - Voghera, autostrada A/4 Torino - Venezia stazione di Casteggio (PV), autostrada A/7 Milano - Genova stazione di Casei Gerola (PV).

Il vigente P.G.T. del Comune di Montalto Pavese (PV) è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 12/07/2012, la delibera di adozione è stata pubblicata sul BURL in data 08/08/2012.

Concluso l'iter procedurale, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 25/01/2013.

Il Documento di Piano classifica il lotto su cui insiste l'immobile come: "TESSUTO DEI NUCLEI CONSOLIDATI DI ORIGINE AGRICOLA", art. 11 del Piano delle Regole.

In queste zone si persegue l'obiettivo della conservazione dei volumi esistenti, con incrementi legati alla necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti interclusi esistenti e nelle aree limitrofe.

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Laddove si presentassero particolari situazioni di complessità i privati, ovvero l'Amministrazione Comunale, possono procedere tramite ristrutturazione urbanistica con Piano di Recupero utilizzando gli indici ed i parametri previsti in questa zona omogenea.

Parametri urbanistici previsti:

- per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia:
  - o If = pari all'esistente
  - o Rc = pari all'esistente
  - o H = pari all'esistente
- per i piani attuativi:
  - o If = il valore maggiore tra l'esistente e 0,80 mc/mq
  - o Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 40%
  - o H = massimo 7,50 m
- per interventi di nuova costruzione e ampliamento non subordinati a piano attuativo:
  - o If = 0,80 mc/mq
  - o Rc = 40%
  - o H = massimo 7,50 m
- per tutti gli interventi:
  - o Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
  - o Df = 10,00 m
  - o Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m, oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali della NTA
  - o SPp = 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione o di ricostruzione
  - o SVp = superficie minima pari ad  $\frac{1}{4}$  della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq

Si segnala che, per come sono distribuiti i due appartamenti ed i locali accessori, la proprietà è facilmente frazionabile nel caso di proprietà separate delle due unità immobiliari, mantenendo comuni solo gli accessi pedonale e carroia.

## **2.3 STATO DI POSSESSO**

Al momento dei sopralluogo, l'appartamento al piano primo risulta vuoto, mentre quello al piano secondo è ancora abitato da [REDACTED] il quale lo libererà prima della data della prima asta.

## **2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **2.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 2.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----
- 2.4.1.2 Convenzioni matrimoniali: -----
- 2.4.1.3 Atto di asservimento urbanistico: -----
- 2.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -----
- 2.4.1.5 Servitù: al momento non vi sono servitù di passaggio né di altro genere, essendo stato il gruppo di immobili da sempre interamente di proprietà dello stesso nucleo familiare. Tuttavia in futuro, per rendere autonomo il lotto anche in caso di differente proprietà rispetto agli immobili adiacenti, sarà necessario costituire in sede notarile opportuna servitù di passaggio perpetua dal cancello carraio lungo la strada vicinale per Boscone in favore della villa e a carico dei capannoni agricoli ed eventualmente della villetta attigua. Tale servitù dovrà intendersi estesa anche alle tubazioni di adduzione e scarico e in genere agli impianti tecnologici interrati della casa.

### **2.4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 2.4.2.1 Iscrizione contro del 25/01/2012 (Registro Generale 582 – Registro Particolare 62): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 13 del 17/01/2012 per complessivi € 130.000,00 di cui € 108.157,74 di capitale, € 12.072,15 di interessi ed € 9.770,11 di spese, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, cod. fiscale 03910420961 e contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

2.4.2.2 Trascrizione contro del 28/06/2013 (Registro Generale 4090 – Registro Particolare 3107): verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 1030 del 14/05/2013, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L., cod. fiscale 00715120150 e contro [REDACTED] e [REDACTED]

2.4.2.3 Trascrizione contro del 19/10/2018 (Registro Generale 7146 – Registro Particolare 5102): sentenza dichiarativa di fallimento, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 13 del 28/01/2012, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 2.4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

2.4.3.1 Catastalmente, la planimetria delle unità immobiliari corrisponde al reale.

A livello edilizio, rispetto a quanto autorizzato con le pratiche autorizzative comunali, si segnala la presenza della taverna con cucina al piano terra e della scala alla cappuccina di collegamento tra i locali al piano terra e l'appartamento al piano primo, con relativo foro nel solaio, entrambe quindi realizzate abusivamente. Non risulta inoltre agli atti il collaudo statico di un'opera prettamente strutturale quale il vano ascensore, aggiunto nell'anno 2006.

## 2.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di vendita per tracciare la cronistoria ventennale della proprietà:

- Proprietà dal 08/07/2006: [REDACTED] per la quota di 4/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', notaio Muzio Emilio rep. 91803 del 02/07/2007, registrato presso la Conservatoria di Voghera (PV) il 14/10/2015 Reg. Part. 4332, Reg. Gen. 5630;

- Proprietà dall'edificazione (anno 1978) fino al 07/07/2006: [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di ½, in forza delle concessioni edilizie riportate sotto, ad entrambi intestate. Il terreno su cui l'immobile è stato edificato è di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ½ ciascuno con ATTO DI COMPRAVENDITA, notaio Corbellini rep. 44777 del 06/05/1978, registrato presso la Conservatoria di Voghera (PV) il 26/05/1978 Volume 232 n. 1824.

## 2.6 PRATICHE EDILIZIE

Riguardo l'immobile in oggetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Pavese, sono state presentate le seguenti pratiche:

- concessione edilizia n° 14/78 del 20/03/1978 per "costruzione casa di abitazione a sostituzione di quella esistente" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] Il piano terra è indicato vuoto, senza alcuna partizione. E' presente il certificato di agibilità.;
- concessione edilizia n° 45/86 del 11/08/1986 per "chiusura balcone con vetrata" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED]
- concessione edilizia n° 35/90 del 02/06/1990 per "costruzione di alcuni tavolati divisorii interni e chiusura del portone al piano seminterrato" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] si tratta dei tavolati della parte di piano terra di pertinenza dell'appartamento al piano primo e ad esso collegati con una scala alla cappuccina, la quale non è stata presentata in quanto impossibile da licenziare. Non è presente alcun certificato di agibilità.;
- DIA n° 30/05 del 09/11/2005 per "opere accessorie abitazione con costruzione ascensore" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] Si tratta della pratica con la quale è stato edificato l'ascensore che serve l'appartamento al piano secondo.

## 2.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Villa padronale disposta su tre piani, sita all'interno di un insediamento di carattere agricolo e residenziale. L'immobile si trova nelle adiacenze di un prefabbricato industriale a

destinazione vinicola e di un'altra villetta unifamiliare, con i quali condivide gli accessi carrai, mantenendo invece il proprio accesso pedonale di pertinenza e il giardino recintato. L'immobile è stato edificato nell'anno 1978 ed è costruito con la classica struttura in muratura portante perimetrale accoppiata ad uno scheletro in cemento armato. Le solette sono in latero-cemento.

La villa contiene due unità immobiliari distinte ed autonome, che hanno in comune solo il generatore di calore dell'impianto di riscaldamento: una situata al piano primo, con il proprio porticato di accesso e con una scala alla cappuccina (realizzata senza autorizzazione edilizia) che la collega ad alcuni locali di pertinenza siti al piano terra, ed una seconda situata al piano secondo, anch'essa con ingresso autonomo dal giardino e vano scala ed ascensore di pertinenza, la quale ha a disposizione anche una taverna (costruita senza autorizzazione) ed altri locali al piano terra.

L'appartamento al piano secondo, quello con le finiture di più alto livello, è evidentemente l'unità immobiliare padronale ed è così composta: un vano scale di pertinenza con finiture di lusso, affiancato da un ascensore dedicato aggiunto nel 2005, conduce da un porticato al piano primo fino all'ingresso, che si apre sul soggiorno dell'appartamento stesso. La zona giorno è completata dalla cucina abitabile che dispone di una piccola veranda chiusa da usare come dispensa, mentre un corridoio dal soggiorno distribuisce la zona notte, composta da camera matrimoniale, due camerette, bagno e ripostiglio. La stessa scala che conduce al secondo piano porta anche al piano terra, dove si trovano alcuni locali di pertinenza dell'appartamento che hanno accesso anche dall'esterno: il locale più grande è una taverna con cucina a GPL e camino a legna, affiancato da un bagno di servizio, una doccia ed un ripostiglio.

L'appartamento al piano primo dispone anch'esso di un porticato d'ingresso, che immette nel soggiorno dell'abitazione, il quale distribuisce una grande cucina abitabile, un corridoio con la zona notte (camera matrimoniale, cameretta, bagno e ripostiglio) e una ripidissima scala alla cappuccina che porta ai locali di pertinenza al piano terra, raggiungibili anche dall'esterno, con due locali di sgombero aeroilluminati naturalmente e un piccolo bagno di servizio.

Le consistenze lorde sono le seguenti: l'abitazione al piano primo ha superficie di 111,70 mq, le sue pertinenze al piano primo e al piano terra sommano invece a 59,40 mq, mentre l'appartamento al piano secondo misura 110,20 mq di superficie lorda e dispone di pertinenze ai piani secondo, primo e terra per altri 163,50 mq. La centrale termica di 8,6 mq è in comune alle due unità, servendole entrambe.

Il giardino recintato che si trova sui lati Nord, Ovest ed Est dell'edificio è anch'esso comune e ha una superficie di circa 1.115,00 mq. E' recintato lungo tutto il perimetro da una

recinzione ad elementi prefabbricati in graniglia di cemento bianca, con alcuni tratti danneggiati.

Le finiture sono lievemente differenti per i due appartamenti: quello padronale al livello superiore ha finiture di tipo residenziale di buon livello (di lusso le finiture del vano scala), mentre quello al piano primo ha finiture meno pregiate, di livello normale.

Una parte delle finiture tuttavia sono in comune, come ad esempio: gli infissi esterni in legno a vetro singolo riquadrato, tutti con zanzariere e persiane in legno esterne, le porte interne in legno con doppia parte vetrata semitrasparente e quelle esterne in legno massello a doppia anta, le pareti esterne in muratura con intonaco a civile, le pavimentazioni antigelive delle pertinenze esterne e quelle interne della zona giorno e della zona notte.

Entrambi gli appartamenti dispongono di un bagno nella zona notte e di uno di servizio al piano terreno. L'unità padronale è dotata di servizi igienici con wc, bidet, lavabo, box doccia e attacchi per lavatrice, rivestimento in piastrelle ceramiche chiare 25 x 33 cm fino ad h 235 cm mentre a terra sono posate piastrelle ceramiche 33 x 33 cm, al piano terreno c'è un piccolo bagno wc a cassetta esterna, lavabo da lavanderia e attacchi per la lavatrice, rivestito sino ad h 150 cm con piastrelle ceramiche 10 x 10 cm, in fronte al quale un altro piccolo locale-doccia. L'unità al piano primo è dotata di bagno con wc con cassetta murata, bidet, attacchi lavabo, vasca da bagno, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche 25 x 40 cm h 230 con fregio superiore a correre.

La centrale termica dell'edificio, accessibile solo dall'esterno ed al servizio di entrambe le unità, ospita una caldaia a basamento a gasolio marca "Bongioanni", potenza termica nominale 34,8 kW, anno di produzione 2007, la quale alimenta i radiatori di tutta la casa. I singoli appartamento hanno la possibilità di effettuare la regolazione climatica tramite un cronotermostato a cavalieri programmabili. L'appartamento al secondo piano dispone in cucina anche di una stufa di ghisa rivestita in piastrelle di maiolica, mentre in taverna si segnala la presenza di un camino a legna con canna fumaria in amianto. Il serbatoio del gasolio è interrato e la bocca si trova in un pozzetto immediatamente antistante l'accesso della centrale termica. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia stessa. E' anche presente un sistema addolcitore dell'acqua, non più funzionante.

Entrambe le unità dispongono di unità per il condizionamento estivo ad aria, con macchine esterne e split interni: l'appartamento padronale ha le unità interne in cucina, in camera matrimoniale e in taverna, mentre quello al piano primo le ha in cucina e nel corridoio della zona notte.

L'impianto elettrico è sottotraccia negli appartamenti e parzialmente fuori traccia al piano terreno, non si evidenziano comunque situazioni di pericolo. Sono altresì presenti anche l'impianto telefonico, citofonico e di segnale TV, anche al piano terra.

Un impianto di allarme con sensori perimetrali su tutte le aperture è installato ovunque nella palazzina.

Non si segnalano particolari patologie edilizie: l'immobile, nonostante l'età, sembra in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

Oltre all'accesso pedonale, la proprietà gode anche dell'utilizzo dei due grandi cancelli carrai elettrici in acciaio inox che sono in comune con gli immobili adiacenti e che, nel caso di proprietà differenti in futuro, andranno regolamentati con costituzione di opportune servitù di passaggio e anche possibilmente con la definizione di parti comuni a tutti i lotti. Queste regolamentazioni non sono mai state fatte in passato in quanto la proprietà di tutti gli immobili era unica e non se ne era mai sentito il bisogno.

Non essendo il fabbricato parte di un complesso costituito, non sono al momento dovute spese condominiali o per le parti comuni.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DELLA VILLA BIFAMILIARE**

### **Caratteristiche Strutturali**

Copertura	A falde
Fondazioni	Continue sotto le murature portanti
Scala	Interna, a servizio dell'appartamento al piano secondo, con pedate in marmo, balaustra in ferro battuta e corrimano in legno; esterne, di salita ai porticati di ingresso di entrambe le unità, con pedate in lastre di serizzo antiscivolo. Nell'appartamento al piano primo, scala alla cappuccina non a norma che collega l'ingresso con i locali accessori al piano terra
Solai	In latero-cemento
Strutture verticali	Muratura portante in laterizio
Pareti perimetrali	In laterizio, intonacate a civile su entrambi i lati

### **Componenti Edilizie**

Cancello pedonale	In ferro battuto, coperto
Cancello carraio	In comune con gli altri lotti e con i capannoni, in acciaio inox,

	motorizzato, larghezza 7,60 m, e cancello carraio in acciaio inox lungo la strada vicinale per Boscone, motorizzato, larghezza 11,00 m
Infissi esterni	Per gli appartamenti, porta ingresso in legno massello ad anta singola, finestre e porte finestre con telaio in legno e vetri singoli riquadrati con zanzariere. All'esterno, persiane in legno in tutti i serramenti.  Porta ingresso al vano scala con doppia anta in legno massello, sopraluce in vetro lavorato.  Al piano terra, porte di accesso della centrale termica e del vano tecnico ascensore in ferro, cieche.
Infissi interni	Porte in legno con doppio vetro, superiore ed inferiore
Manto di copertura	Tegole
Pareti esterne	Intonacate a civile
Pareti divisorie interne	In mattoni forati, in alcuni locali degli appartamenti presentano finiture particolari, come carta da parati o sughero, altri sono finiti a gesso
Pavimenti interni	Zona giorno in piastrelle ceramiche 20 x 40 cm, zona notte in piastrelle esagonali in ceramica. Pavimentazioni dei locali accessori al piano terra in piastrelle di ceramica 30 x 30 cm.
Pavimenti esterni	Balconi e porticati pavimentati con mattonelle ceramiche antigelive, vialetti in beola con evidenti segni di cedimenti differenziali
Recinzione	In elementi prefabbricato di graniglia di cemento bianco, h 150 cm, alcune parti danneggiate
Rivestimenti servizi	Appartamento piano secondo: piastrelle ceramiche 25 x 33 cm sino ad h 235 cm, a pavimento piastrelle in ceramica. Bagno al piano terra: ceramiche 10 x 10 cm, fino ad h 150 cm Appartamento piano primo: piastrelle in ceramica 25 x 40 cm sino ad h 230 cm, con fregio superiore a correre. Bagno al piano terra: rivestimento in piastrelle ceramiche 30 x 20 cm sino ad h 200 cm

### **Caratteristiche Impianti**

Ascensore	Presente, trifase, aggiunto nell'anno 2005 per servire l'appartamento al piano secondo, locale tecnico al piano
-----------	---

	terra, marca "Ma.Ri.Vo."
Elettrico	Sottotraccia negli appartamenti, fuori traccia nella taverna di pertinenza dell'unità al secondo piano. Impianto TV e citofonico
Telefonico	Presente, sotto traccia, in entrambe le unità abitative
Fognario	Presente, con fossa biologica che confluisce nella fognatura comunale
Idrico	ACS generata dalla caldaia
Termico	Caldaia a basamento a gasolio, con serbatoio interrato antistante la centrale termica, marca "Bongioanni", potenza termica nominale 34,8 kW, anno di produzione 2007 a servizio dell'intera palazzina. Terminali di emissione: radiatori ovunque con termostati e regolazione di zona. In cucina dell'appartamento al piano secondo, stufa in ghisa e maioliche. In taverna, camino a legna con canna fumaria a vista in amianto.
Condizionamento	<p>Nelle cucine degli appartamenti è presente il gas metano. La cucina della taverna invece è alimentata da bombole di GPL</p> <p>Nell'appartamento al piano primo, impianto a split con unità interna in cucina e nel corridoio distribuzione zona notte.</p> <p>Nell'appartamento al piano secondo, impianto a split con unità interna in cucina e nella camera padronale.</p> <p>Unità di condizionamento a split anche in taverna al piano terra.</p> <p>Alcune unità esterne degli impianti a split danneggiate e non funzionanti.</p>
Altri impianti	Impianto di allarme perimetrale con sensori su tutte le aperture, impianto addolcitore dell'acqua non funzionante

### Consistenza dell'immobile

Bene immobile	Superficie totale lorda [mq]	Condizioni
Abitazione piano primo	111,70	Normali
Locali accessori abitazione piano primo al piano terra	59,40	Sufficienti

Abitazione piano secondo	110,20	Buone
Locali accessori abitazione piano secondo al piano terra	163,50	Normali
Giardino comune	1.115,00 ca.	Normali
<b>TOTALE</b>	<b>1.559,80</b>	

## 2.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 2.8.1 Criterio di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato per immobili sulla piazza di Montalto Pavese e delle zone collinari dell'Oltrepò.

I fattori che hanno influenzato la valutazione del bene sono:

- quelli positivi:
  - la bellezza bucolica dei panorami circostanti;
  - il fatto che le due unità immobiliari possano essere rese completamente autonome separando solo l'impianto di riscaldamento;
  - le condizioni di manutenzione e lo stato di conservazione buoni.
- quelli negativi:
  - la persistente recessione del mercato immobiliare
  - la presenza al piano terreno di una taverna con tavolati non licenziati;
  - l'assenza di ogni servizio essenziale a distanza vicinale;
  - l'immediata adiacenza del capannone a destinazione cantina vinicola, con gli ingressi carrai condivisi.

### 2.8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Vendite simili effettuate dal Tribunale di Pavia in zona

Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Pavese

Operatori locali del settore immobiliare

Operatori online del settore immobiliare

### 2.8.3 Valutazione delle superfici del complesso immobiliare

Bene immobile	Superficie totale lorda [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo [€]
Abitazione piano primo	111,70	750,00	83.775,00
Locali accessori abitazione piano primo al piano terra	59,40	300,00	17.820,00
Abitazione piano secondo	110,20	950,00	104.690,00
Locali accessori abitazione piano secondo al piano terra	163,50	300,00	49.050,00
Giardino comune	1.115,00 ca.	a corpo	4.800
<b>Valore complessivo per la piena proprietà</b>			<b>260.135,00</b>

### 2.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo della quota al finito:	€	260.135,00
Decurtazione per interventi edilizi di regolarizzazione urbanistica (chiusura foro solaio appartamento piano primo, eventuale collaudo strutturale ascensore, rimozione scala alla cappuccina, regolarizzazione taverna):	"	-7.000,00
Decurtazione per mancanza di garanzia sui vizi e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria (-5%):	"	-13.006,75
Decurtazione per spese professionali di regolarizzazione catastale al piano terreno:	"	0,00
Decurtazione per spese di rimozione materiali o rifiuti:	"	0,00
Spese di riparazione patologie da umidità:	"	0,00
Arrotondamento:	"	-0,25

### 2.8.5 Stima del valore

Valore del complesso immobiliare € **240.128,00**

## **LOTTO TRE – CAPANNONE A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA E TETTOIA RICOVERO ATTREZZI IN LOCALITA' CASA GIAGONE N° 1 A MONTALTO PAVESE (PV)**

### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Capannone prefabbricato a destinazione agricola con porzione seminterrata e tettoia ricovero attrezzi in lotto autonomo, entrambi siti a Montalto Pavese in località Casa Giagone 1.

La proprietà è censita a Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Pavese come segue:

- alla Sezione Urbana A, Foglio 19, Particella 354, Subalterno 5, Categoria D10, Rendita € 3.670,80, Piano T-S1 per il capannone;
- alla Sezione Urbana A, Foglio 19, Particella 449, Subalterno 4, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 182 mq, Rendita € 75,20, Piano T per la tettoia adibita a ricovero attrezzi.

I beni di cui sopra, come censiti al Catasto Fabbricati, risultano intestati a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/6, a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 e a [REDACTED] per la quota di 1/6.

Coerenze della particella 354: Nord Strada Provinciale n° 38 e particella 355, Est Strada Provinciale n° 38 e strada vicinale per Boscone, Sud particella 250, Ovest particella 38 e particella 250.

Coerenze della particella 449: Nord Strada Provinciale n° 38 e strada vicinale per Boscone, Est particella 94, Sud particelle 94 e 97, Ovest particella 97 e strada vicinale per Boscone.

Accesso alle proprietà: pedonale e carraio dalla Strada Provinciale n° 38 e dalla strada vicinale per Boscone per il capannone, pedonale e carraio dalla sola strada vicinale per Boscone per il ricovero attrezzi.

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Porzione di edificio industriale ad uso cantina vinicola composto da due capannoni a pianta rettangolare uniti in testata lungo il lato corto. Il primo fabbricato, quello con l'ingresso principale, ha il solo livello al piano terreno, mentre il secondo si sviluppa su due livelli e dispone anche di un piano interrato.

La superficie lorda del piano terra è di circa 760,00 mq, mentre quella del piano interrato è di 311,80 mq. Le altezze interne nette sono di 6,60 m per i capannoni e di 3,30 m per il piano sotterraneo.

L'ingresso si pratica dal cancello carraio lungo la Strada Provinciale 38 oppure da quello lungo la strada vicinale per Boscone, entrambi in comune con gli altri Lotti.

La struttura dell'immobile è quella tipica dei prefabbricati industriali: struttura portante in c.a., pareti perimetrali realizzate con lastre prefabbricate in cemento, travi di copertura in cemento precompresso, pavimento in battuto di cemento.

Sebbene non appaiano in cattivo stato di conservazione e non si riscontrino perdite dal tetto e/o distaccamenti di materiale, si segnala che le coppelle esterne di copertura e le lastre ondulate interne piane contengono fibre di amianto e andranno quindi presto smaltite per Legge.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione ed è visibilmente stato costruito secondo le regole dell'arte.

Tettoia con struttura lignea costituita da due corpi adiacenti, della superficie totale di circa 182 mq, sita in un lotto di terreno della superficie totale di 880 mq che la circonda su tutti i lati.

La copertura e le pareti perimetrali della tettoia sono realizzate con lastre ondulate contenenti fibre di amianto.

L'accesso al lotto si pratica dalla strada vicinale per Boscone, senza che vi siano cancelli o altre barriere oltre alla fitta vegetazione.

Caratteristiche di zona: la proprietà si trova nella parte bassa del territorio comunale di Montalto Pavese, lungo la sponda del torrente "Coppa".

L'intorno, collinare, è costituito da campi coltivati e vigneti inframmezzati da case coloniche e capannoni industriali prevalentemente a destinazione agricola.

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 38, tangenziale Casteggio - Voghera, autostrada A/4 Torino - Venezia stazione di Casteggio (PV), autostrada A/7 Milano - Genova stazione di Casei Gerola (PV).

Il vigente P.G.T. del Comune di Montalto Pavese (PV) è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 12/07/2012, la delibera di adozione è stata pubblicata sul BURL in data 08/08/2012.

Concluso l'iter procedurale, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 25/01/2013.

Il Documento di Piano classifica il lotto su cui insiste l'immobile come: "TESSUTO DEI NUCLEI CONSOLIDATI DI ORIGINE AGRICOLA", art. 11 del Piano delle Regole.

In queste zone si persegue l'obiettivo della conservazione dei volumi esistenti, con incrementi legati alla necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti interclusi esistenti e nelle aree limitrofe.

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Laddove si presentassero particolari situazioni di complessità i privati, ovvero l'Amministrazione Comunale, possono procedere tramite ristrutturazione urbanistica con Piano di Recupero utilizzando gli indici ed i parametri previsti in questa zona omogenea.

Parametri urbanistici previsti:

- per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia:
  - If = pari all'esistente
  - Rc = pari all'esistente
  - H = pari all'esistente
- per i piani attuativi:
  - If = il valore maggiore tra l'esistente e 0,80 mc/mq
  - Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 40%
  - H = massimo 7,50 m
- per interventi di nuova costruzione e ampliamento non subordinati a piano attuativo:
  - If = 0,80 mc/mq
  - Rc = 40%
  - H = massimo 7,50 m
- per tutti gli interventi:
  - Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m, oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali della NTA
  - SPp = 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione o di ricostruzione

- SVp = superficie minima pari ad  $\frac{1}{4}$  della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq

### **3.3 STATO DI POSSESSO**

Gli immobili, al momento del sopralluogo, non sono in uso.

Il ricovero attrezzi, nella fattispecie, è in uno stato di abbandono tale da risultare vicino al collasso, con il bosco circostante che negli anni si è riappropriato del lotto e ne rende difficile persino l'identificazione visiva.

All'interno del capannone sono inoltre presenti i beni mobili ed attrezzature per la vinificazione di cui alle valutazioni nel Lotto 4, mentre sotto la tettoia si trovano soltanto rifiuti di ogni sorta (non pericolosi).

### **3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **3.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 3.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----
- 3.4.1.2 Convenzioni matrimoniali: -----
- 3.4.1.3 Atto di asservimento urbanistico: -----
- 3.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -----
- 3.4.1.5 Servitù: al momento non vi sono servitù di passaggio né di altro genere, essendo stato il gruppo di immobili da sempre interamente di proprietà dello stesso nucleo familiare. Tuttavia in futuro, per rendere autonomo il lotto anche in caso di differente proprietà rispetto agli immobili adiacenti, sarà necessario costituire in sede notarile opportuna servitù di passaggio perpetua dal cancello carraio lungo la strada vicinale per Boscone in favore della villa e a carico dei capannoni agricoli ed eventualmente della villetta attigua. Tale servitù dovrà intendersi estesa anche alle tubazioni di adduzione e scarico e in genere agli impianti tecnologici interrati della casa.

#### **3.4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 3.4.2.1 Iscrizione contro del 25/01/2012 (Registro Generale 582 – Registro Particolare 62): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 13 del 17/01/2012 per

complessivi € 130.000,00 di cui € 108.157,74 di capitale, € 12.072,15 di interessi ed € 9.770,11 di spese, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, cod. fiscale 03910420961 e contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

3.4.2.2 Trascrizione contro del 28/06/2013 (Registro Generale 4090 – Registro Particolare 3107): verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 1030 del 14/05/2013, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L., cod. fiscale 00715120150 e contro [REDACTED] e

[REDACTED]

3.4.2.3 Trascrizione contro del 19/10/2018 (Registro Generale 7146 – Registro Particolare 5102): sentenza dichiarativa di fallimento, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 13 del 28/01/2012, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **3.4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

3.4.3.1 Catastalmente, la planimetria del capannone corrisponde abbastanza fedelmente allo stato di fatto, tanto che le difformità rispetto a quest'ultimo possono considerarsi trascurabili.

La planimetria catastale della tettoia rispecchia lo stato di fatto.

A livello edilizio, rispetto a quanto autorizzato con le pratiche comunali per il capannone, non si segnalano particolari difformità.

A livello edilizio, si segnala invece che la tettoia di ricovero attrezzi è antecedente al 1967 e quindi sprovvista di licenza edilizia.

## **3.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di vendita per tracciare la cronistoria ventennale della proprietà:

- Proprietà dal 08/07/2006: [REDACTED] per la quota di 4/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', notaio Muzio Emilio rep. 91803 del 02/07/2007, registrato presso la Conservatoria di Voghera (PV) il 14/10/2015 Reg. Part. 4332, Reg. Gen. 5630;
- Proprietà dall'edificazione (anno 1980) fino al 07/07/2006: [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di ½, in forza delle concessioni edilizie riportate sotto, intestate ad entrambi. Il terreno su cui l'immobile è stato edificato è di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ½ ciascuno con ATTO DI COMPRAVENDITA, notaio Corbellini rep. 44777 del 06/05/1978, registrato presso la Conservatoria di Voghera (PV) il 26/05/1978 Volume 232 n. 1824.

### 3.6 PRATICHE EDILIZIE

Riguardo la porzione di capannone in oggetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Pavese, sono state presentate le seguenti pratiche:

- concessione edilizia n° 6/79 del 05/01/1979 per "costruzione capannone agricolo ad uso cantina" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED]. La versione del capannone a progetto differisce da quella poi costruita, non venne effettivamente realizzato nulla con questa concessione;
- concessione edilizia n° 38/79 del 28/08/1979 per "costruzione capannone ad uso magazzino e rimessa agricola" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] con la quale venne edificata la prima parte del capannone. E' presente il certificato di agibilità, al prot. 891/1980 del 22/04/1980;
- concessione edilizia n° 11/84 del 21/07/1984 per "ampliamento capannone" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED]. Non è presente il certificato di agibilità. A seguito di questa pratica NON venne effettivamente costruito alcun immobile;
- concessione edilizia n° 2/91 del 18/02/1991 per "ampliamento cantina vinificazione ad uso agricolo" rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED]. E' presente il certificato di agibilità, al prot. 1376/1991 del 17/05/1991. Si tratta della riapprovazione della pratica di cui al punto precedente, con la quale il nucleo

edilizio originario venne effettivamente ampliato della parte a due livelli, con seminterrato;

- concessione edilizia n° 16/96 del 01/07/1996 per “costruzione serbatoio recupero acque piovane da destinare ad innaffiatura ortaggi” rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED]. Si tratta della costruzione di un serbatoio interrato sito all’interno della proprietà, vicino alla scarpata che scende verso l’alveo del torrente “Coppa”;
- pratica edilizia n° 14/2000 del 01/12/2000 per “domanda di parere per cambio di destinazione d’uso dell’immobile” presentata da [REDACTED]. Trattasi di richiesta al Comune di Montalto Pavese per passare la seconda parte del capannone (quella con il piano interrato) da destinazione agricola a destinazione commerciale (zona imbottigliamento e linea di produzione). Domanda approvata dal Comune a titolo oneroso.

Riguardo la tettoia di ricovero attrezzi, invece, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n° 46/1983 del 05/10/1983 per “costruzione di rimessa agricola” presentata da [REDACTED]. Trattasi di richiesta al Comune di Montalto Pavese per ricostruire la tettoia già esistente sul lotto, edificata prima del 1967 e quindi non provvista di titolo edilizio. Tale pratica non venne mai finalizzata nella nuova costruzione, si continuò ad usare la tettoia esistente che è ancora quella visibile oggi.

### **3.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Porzione di edificio industriale ad uso cantina vinicola composto da due capannoni a pianta rettangolare uniti in testata lungo il lato corto. Il primo fabbricato, quello con l’ingresso principale, ha il solo livello al piano terreno, mentre il secondo si sviluppa su due livelli e dispone anche di un piano interrato.

La superficie lorda del piano terra è di circa 760,00 mq, mentre quella del piano interrato è di 311,80 mq. Le altezze interne nette sono di 6,60 m per i capannoni e di 3,30 m per il piano sotterraneo.

L’ingresso si pratica dal cancello carraio lungo la Strada Provinciale 38 oppure da quello lungo la strada vicinale per Boscone, entrambi in comune con gli altri immobili del lotto.

La struttura dell’immobile è quella tipica dei prefabbricati industriali: struttura portante in c.a., pareti perimetrali realizzate con lastre prefabbricate in cemento, travi di copertura in

cemento precompresso, pavimento in battuto di cemento, finestratura a correre con serramenti di tipo industriale opportunamente oscurate all'interno da tende in tessuto.

Entrambi i fabbricati sono *open-space*, vicino al portone scorrevole dell'ingresso si trova un ufficio amministrativo di circa 25,00 mq realizzato con tecnologia a secco prefabbricata e dotato di accesso autonomo dall'esterno.

Il primo capannone, destinato alla vera e propria attività di vinificazione, contiene le vasche e le cisterne usate durante il processo produttivo, nonché una zona degustazione aperta realizzata con murature a secco in cartongesso, in prossimità dell'ingresso.

Il secondo capannone è occupato dalla linea automatica di imbottigliamento al piano terreno e dal deposito del prodotto finito al piano interrato, collegato al primo da una scala a chiocciola e da un montacarichi a pianta quadrata.

I due corpi di fabbrica sono collegati da una porta scorrevole con telaio in ferro delle dimensioni di 2,07 x 2,23 m. Il portone scorrevole manuale all'ingresso del primo capannone, invece, misura 5,00 x 5,00 m.

Sebbene non appaiano in cattivo stato di conservazione e non si riscontrino perdite dal tetto e/o distaccamenti di materiale, si segnala che le coppelle esterne di copertura e le lastre ondulate interne contengono fibre di amianto e andranno quindi presto smaltite per Legge.

Il primo capannone è collegato lateralmente agli altri edifici agricoli adiacenti costruiti in seguito da due aperture che andrebbero chiuse in caso di vendita a differenti acquirenti, così come andrebbe sicuramente normato e regolato l'utilizzo delle pertinenze esterne comuni, che dovrebbero poter essere usate da tutti gli immobili agricoli del lotto.

Il fabbricato non è riscaldato né raffreddato e il *chiller* visibile all'esterno era un tempo usato per raffreddare il glicole da far circolare per il raffreddamento di alcune vasche per il vino. Al momento l'impianto non è più funzionante. L'ufficio amministrativo è invece dotato di un termoconvettore allacciato direttamente alla linea del gas metano per la produzione di aria calda.

Non sono presenti servizi igienici per le maestranze, così come non vi è un impianto fognario vero e proprio: le griglie a terra servono per raccogliere eventuale prodotto sversato e scaricano direttamente in fognatura.

Vi è adduzione di acqua potabile ma solo fredda: in due postazioni uno scaldacqua elettrico fornisce alle maestranze l'acqua calda sanitaria da miscelare alla fredda.

L'impianto elettrico è interamente fuori traccia e sembra aggiornato ai requisiti della normativa tecnica, il contatore trifase ha una potenza installata di 15 kW. Al momento l'impianto elettrico è in comune con i capannoni di cui al Lotto tre del presente elaborato di stima e andrebbe quindi separato in caso di vendita a differenti proprietari.

L'immobile non dispone di circuito antincendio ma solo di alcuni estintori a mano; non vi è CPI in quanto l'attività di cantina vinicola non è tra quelle per cui sia previsto, essendo del resto il carico di incendio molto basso.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, è stato curato negli anni ed è visibilmente stato costruito secondo le regole del buon costruire.

Tettoia con struttura lignea costituita da due corpi adiacenti, della superficie totale di circa 182,00 mq, sita in un lotto di terreno della superficie totale di 880,00 mq che la circonda su tutti i lati. Il confine Est del lotto è delimitato da una piccola roggia, mentre quello Ovest dalla strada vicinale per Boscone.

La copertura e le pareti perimetrali della tettoia sono realizzate con lastre ondulate contenenti fibre di amianto, peraltro in cattivo stato di conservazione.

Il fabbricato, un tempo usato come ricovero attrezzi e come rimessa agricola, è in pessime condizioni, ai limiti del collasso strutturale e, dopo anni di abbandono, il bosco circostante si è riappropriato del terreno ed è cresciuto rigoglioso attorno alla tettoia, rendendone difficile persino la semplice identificazione visiva.

All'interno della tettoia non è presente alcun impianto tecnologico.

Al momento, la tettoia risulta ingombra di materiali di vario tipo assimilabili a rifiuti. Il sottoscritto non ha rinvenuto rifiuti classificabili come pericolosi all'interno del lotto.

L'accesso al lotto si pratica dalla strada vicinale per Boscone, senza che vi siano cancelli o altre barriere oltre alla fitta vegetazione.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DEL CAPANNONE**

### **Caratteristiche Strutturali**

Copertura	Travi portanti prefabbricate a Y in c.a. precompresso
Fondazioni	Plinti sotto i pilastri, continue sotto i pannelli perimetrali
Scala	A chiocciola in metallo, che collega i due piani del capannone a doppio livello
Solai	In battuto di cemento quello contro-terra, in lastre precomprese quello di chiusura del piano interrato
Strutture verticali	Lastre prefabbricate in cemento perimetrali e pilastri centrali
Pareti perimetrali	Lastre prefabbricate in cemento fuori terra, pareti in c.a. gettato in opera per il piano interrato

### **Componenti Edilizie**

Cancello pedonale	/
Cancello carraio	In comune con gli altri lotti, doppio, in acciaio inox, motorizzati, larghezza 7,60 m e 11,00 m
Infissi esterni	Finestratura a nastro di tipo industriale lungo 3 lati dell'immobile, con tende oscuranti interne
Infissi interni	Porta scorrevole divisoria tra prima e seconda parte del capannone, largh. 207 cm x alt. 223 cm
Manto di copertura	In lastre ondulate ricurve, appoggiate sulle travi a Y strutturali
Pareti esterne	Lastre prefabbricate in cemento perimetrali
Pareti divisorie interne	Pareti prefabbricate con struttura a secco di delimitazione ufficio
Pavimenti interni	In battuto di cemento
Pavimenti esterni	/
Recinzione	/
Rivestimenti servizi	/

### **Caratteristiche Impianti**

Ascensore	/
Elettrico	Fuori traccia, trifase, potenza contatore fissa di circa 15 kW
Telefonico	Presente, sotto traccia
Fognario	Wc assenti, nel capannone presenti a terra chiusini di raccolta dei fluidi delle vasche che scaricano direttamente in fognatura
Idrico	Solo di adduzione di acqua fredda potabile. Presenti nel capannone n° 2 scaldacqua elettrici in corrispondenza di altrettanti lavatoi per fornire acqua calda alle maestranze
Termico	Volumi non riscaldati, fatta eccezione per l'ufficio amministrativo, che è riscaldato attraverso un termoconvettore alimentato direttamente a gas metano
Condizionamento	/
Altri impianti	Impianto di refrigerazione con <i>chiller</i> esterno per abbassamento temperatura vasche vino, non funzionante. Impianto di circolazione azoto nella linea di imbottigliamento

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DELLA TETTOIA PER RICOVERO ATTREZZI

### Caratteristiche Strutturali

Copertura	Struttura portante in travi e travicelli lignei, in pessimo stato di conservazione
Fondazioni	/
Scala	/
Solai	/
Strutture verticali	Pilastri realizzati con pali di legno, in pessimo stato di conservazione
Pareti perimetrali	Lastre ondulate contenenti fibre di amianto

### Componenti Edilizie

Cancello pedonale	/
Cancello carraio	/
Infissi esterni	/
Infissi interni	/
Manto di copertura	In lastre ondulate contenenti fibre di amianto
Pareti esterne	In lastre ondulate contenenti fibre di amianto
Pareti divisorie interne	/
Pavimenti interni	In terra battuta
Pavimenti esterni	/
Recinzione	/
Rivestimenti servizi	/

### Caratteristiche Impianti

Ascensore	/
Elettrico	/
Telefonico	/
Fognario	/
Idrico	/
Termico	/
Condizionamento	/
Altri impianti	/

## Consistenza del compendio immobiliare

Bene immobile	Superficie totale lorda [mq]	Condizioni
Capannone vinificazione	387,30	Buone
Ufficio amministrativo interno	25,40	Buone
Capannone imbottigliamento	372,30	Buone
Deposito interrato	311,80	Buone
Tettoia ricovero attrezzi	182,00	Vicina al collasso
<b>TOTALE</b>	<b>1.278,80</b>	

### 3.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 3.8.1 Criterio di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato per immobili sulla piazza di Montalto Pavese e delle zone collinari dell'Oltrepò.

I fattori che hanno influenzato la valutazione del bene sono:

- quelli positivi:
  - le buone condizioni del capannone a destinazione cantina di vinificazione;
  - l'immediata adiacenza dei vigneti e dei luoghi di produzione del prodotto da lavorare;
- quelli negativi:
  - la persistente recessione del mercato immobiliare;
  - la condivisione degli ingressi e dei piazzali di carico/scarico con gli altri edifici del lotto ed il fatto che vadano normati tali spazi per poter lavorare;
  - la presenza in copertura di lastre contenenti fibre di amianto, che a breve sarà obbligatorio per Legge smaltire.

#### 3.8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Vendite similari effettuate dal Tribunale di Pavia in zona

Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Pavese

Operatori locali del settore immobiliare

Operatori online del settore immobiliare

### 3.8.3 Valutazione delle superfici del compendio immobiliare

Bene immobile	Superficie totale lorda [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo [€]
Capannone vinificazione	387,30	320,00	123.936,00
Capannone imbottigliamento	372,30	320,00	119.136,00
Deposito interrato	311,80	320,00	99.776,00
Ufficio amministrazione interno	25,40	500,00	12.700,00
Tettoia ricovero attrezzi + terreno	182,00	a corpo	senza valore
<b>Valore complessivo per la piena proprietà</b>			<b>355.548,00</b>

### 3.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo della quota al finito:	€	355.548,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	"	0,00
Decurtazione per mancanza di garanzia sui vizi e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria (-5%):	"	-17.777,40
Decurtazione per spese professionali di regolarizzazione catastale:	"	0,00
Decurtazione per spese di sostituzione lastre copertura con smaltimento lastre attuali con amianto (100,00 €/mq per una superficie coperta di 785 mq circa)	"	-78.500,00
Spese di riparazione patologie da umidità:	"	0,00
Arrotondamento:	"	-0,60

### 3.8.5 Stima del valore

Valore del complesso immobiliare	€	<b>259.270,00</b>
----------------------------------	---	-------------------

## **LOTTO QUATTRO – CAPANNONE A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA, FABBRICATI RURALI E TERRENI AGRICOLI VARI SITI A MONTALTO PAVESE (PV)**

### **4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Il Lotto è composto da vari immobili e terreni, tutti siti nel Comune di Montalto Pavese (PV). Dei due immobili censiti a Catasto Fabbricati, l'unico effettivamente esistente è il capannone prefabbricato a destinazione agricola con tettoia esterna aperta ad uso pigiatura e terreno circostante, sito a Montalto Pavese in località Casa Giagone 1.

Tale proprietà è censita a Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Pavese alla Sezione Urbana A, Foglio 18, Particella 250, Categoria D10, Rendita € 3.175,10, Piano T.

Vi sarebbe poi un'abitazione rurale censita a Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Pavese alla Sezione Urbana A, Foglio 16, Particella 38, Categoria A/6, Classe 1, Rendita € 35,12, Piano T, ma il sottoscritto segnala che detto immobile è stato demolito da tempo e non esiste più.

Sono poi compresi nel Lotto una serie di terreni, situati tutti nel Comune di Montalto Pavese ed identificati a Catasto Terreni come segue:

1. alla Sezione A, Foglio 16, Particella 39, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 38 are 50 ca, Reddito dominicale € 23,86, Reddito Agrario € 19,88 a destinazione bosco in località Molino dei Cegni;
2. alla Sezione A, Foglio 16, Particella 40, Qualità seminativo arboreo, Classe 3, Superficie 1 ha 96 are 26 ca, Reddito dominicale € 40,54, Reddito Agrario € 50,68 a destinazione vigneto in località Molino dei Cegni;
3. alla Sezione A, Foglio 16, Particella 64, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 1 ara 6 ca, Reddito dominicale € 0,19, Reddito Agrario € 0,04 in fregio al vigneto di cui sopra in località Molino dei Cegni;
4. alla Sezione A, Foglio 16, Particella 65, Qualità fabbricato diruto, Superficie 98 ca, in località Molino dei Cegni, demolito e non più esistente;
5. alla Sezione A, Foglio 16, Particella 68, Qualità fabbricato diruto, Superficie 2 are 19 ca, in località Molino dei Cegni, demolito e non più esistente;
6. alla Sezione A, Foglio 18, Particella 38, Qualità seminativo arboreo, Classe 4, Superficie 94 are 40 ca, Reddito dominicale € 29,25, Reddito Agrario € 34,13 a destinazione vigneto in località Casa Giagone, adiacente al capannone di vinificazione di cui sopra;

7. alla Sezione A, Foglio 18, Particella 39, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 34 are 69 ca, Reddito dominicale € 6,27, Reddito Agrario € 1,25 a destinazione bosco in località Casa Giagone, adiacente al capannone di vinificazione di cui sopra;
8. alla Sezione A, Foglio 19, Particella 90, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 2 are 27 ca, Reddito dominicale € 1,41, Reddito Agrario € 1,17 corridoio (insieme alla successiva particella 151) per raggiungere un fondo non più di proprietà;
9. alla Sezione A, Foglio 19, Particella 151, Qualità incolto produttivo, Classe 1, Superficie 2 are 2 ca, Reddito dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,03 corridoio per raggiungere un fondo non più di proprietà (insieme alla precedente particella 90);
10. alla Sezione A, Foglio 19, Particella 222, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie 3 are 11 ca, Reddito dominicale € 1,77, Reddito Agrario € 2,41 corridoio per raggiungere un fondo non più di proprietà;
11. alla Sezione A, Foglio 19, Particella 236, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie 8 ca, Reddito dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05 porzione insignificante di un vecchio frazionamento;
12. alla Sezione A, Foglio 19, Particella 241, area rurale, Superficie 23 ca, porzione insignificante di un vecchio frazionamento contigua al precedente Mappale 236.

Tutti i beni di cui sopra, come censiti al Catasto Fabbricati al Catasto Terreni, risultano intestati a [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000.

Coerenze della particella 250 (capannone): Nord particella 38, 39 e 354, Est Strada vicinale per Boscone, Sud strada vicinale per Boscone e terreno demaniale sul torrente Coppa, Ovest terreno demaniale sul torrente Coppa, particella 38 e particella 39.

Accesso alle proprietà: per il capannone, pedonale e carraio dalla Strada Provinciale n° 38 e dalla strada vicinale per Boscone; genericamente dalla sola Strada Provinciale n° 38 per il resto dei terreni.

#### **4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Porzione di edificio industriale ad uso cantina vinicola composto da due capannoni a pianta rettangolare uniti lateralmente lungo il lato maggiore. Entrambi i fabbricati si sviluppano solo al piano terreno.

La superficie lorda dell'insieme dei due fabbricati è di circa 752,00 mq, mentre le altezze interne nette sono di 6,60 m.

L'ingresso si pratica dal cancello carraio lungo la Strada Provinciale 38 oppure da quello lungo la strada vicinale per Boscone, entrambi in comune con gli altri immobili del lotto.

La struttura dei capannoni è tipica dei prefabbricati industriali: struttura portante in c.a., pareti perimetrali realizzate con lastre prefabbricate in cemento, travi di copertura in cemento precompresso per il maggiore dei due fabbricati, quello a Sud, struttura portante in carpenteria metallica e pareti di chiusura in lastre di cemento prefabbricate per il minore dei due, a Nord; pavimento in battuto di cemento con ampi portoni scorrevoli di ingresso per entrambi.

Anche in considerazione dell'anno di edificazione, non si riscontra la presenza di lastre contenenti amianto in copertura.

Il complesso si trova in buone condizioni di manutenzione ed è visibilmente stato costruito secondo le regole dell'arte.

I fabbricati sono circondati lungo i tre lati Est, Sud e Ovest da un terreno di circa 6.070,00 mq di superficie, digradante verso la riva del torrente Coppa. Tale terreno, al servizio delle attività di produzione vinicola, è da considerarsi in comune con la restante porzione di capannone agricolo ad uso cantina (Lotto tre del presente elaborato).

E' compresa nel Lotto anche una tettoia aperta ad uso pigiatura, con struttura portante mista carpenteria metallica e legno, della superficie totale lorda di circa 102,30 mq.

Le restanti proprietà incluse nel presente Lotto possono essere raggruppate secondo i tre Fogli catastali di appartenenza:

- proprietà al Foglio 16 (località Molino dei Cegni): trattasi di fabbricati rurali o diruti completamente demoliti di cui restano solo alcune tracce. Gli unici terreni agricoli che hanno valore sono quelli di cui ai Mappali 39 e 40 che costituiscono un vigneto di circa 19.626,00 mq in condizioni discrete, al momento non condotto ed il bosco in fregio al primo;
- proprietà al Foglio 18 (località Casa Giagone): trattasi del vigneto adiacente alla cantina di vinificazione (Mapp. 38) di circa 9.440,00 mq, in ottimo stato e al momento non condotto, ed una fascia adiacente di bosco di 3.469,00 mq di superficie. Tale terreno, visto lo stato dei filari di viti, ha sicuramente una valore unitario maggiore del vigneto al Foglio 16;
- proprietà al Foglio 19 (località Casa Giagone ma oltre la strada vicinale per Boscone): trattasi di piccole strisce di terra derivanti da vecchie lottizzazioni, il più delle volte utilizzate come fondi di accesso ai terreni coltivati veri e propri, ora tutti venduti. Tali particelle, alcune delle quali di non facile identificazione, non hanno più valore in quanto non possono in alcun modo essere messe a reddito. Si segnala

che, almeno nel caso del Mappale 222, lo stesso viene utilizzato come strada di accesso ad altri fondi senza che vi sia alcun contratto né altra forma di accordo scritto.

Caratteristiche di zona: tutte le proprietà in questione si trovano nella parte bassa del territorio comunale di Montalto Pavese, nella fascia delimitata dalla Strada Statale n° 38 e la sponda Nord del torrente “Coppa”.

L'intorno, collinare, è costituito da campi coltivati e vigneti inframmezzati da case coloniche e capannoni industriali prevalentemente a destinazione agricola.

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 38, tangenziale Casteggio - Voghera, autostrada A/4 Torino - Venezia stazione di Casteggio (PV), autostrada A/7 Milano - Genova stazione di Casei Gerola (PV).

Il vigente P.G.T. del Comune di Montalto Pavese (PV) è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 12/07/2012, la delibera di adozione è stata pubblicata sul BURL in data 08/08/2012.

Concluso l'iter procedurale, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 25/01/2013.

Il Documento di Piano classifica il lotto su cui insiste l'immobile come: “TESSUTO DEI NUCLEI CONSOLIDATI DI ORIGINE AGRICOLA”, art. 11 del Piano delle Regole.

In queste zone si persegue l'obiettivo della conservazione dei volumi esistenti, con incrementi legati alla necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti interclusi esistenti e nelle aree limitrofe.

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Laddove si presentassero particolari situazioni di complessità i privati, ovvero l'Amministrazione Comunale, possono procedere tramite ristrutturazione urbanistica con Piano di Recupero utilizzando gli indici ed i parametri previsti in questa zona omogenea.

Parametri urbanistici previsti:

- per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia:
  - If = pari all'esistente
  - Rc = pari all'esistente
  - H = pari all'esistente

- per i piani attuativi:
  - If = il valore maggiore tra l'esistente e 0,80 mc/mq
  - Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 40%
  - H = massimo 7,50 m
- per interventi di nuova costruzione e ampliamento non subordinati a piano attuativo:
  - If = 0,80 mc/mq
  - Rc = 40%
  - H = massimo 7,50 m
- per tutti gli interventi:
  - Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m, oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali della NTA
  - SPp = 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione o di ricostruzione
  - SVp = superficie minima pari ad  $\frac{1}{4}$  della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq

### **4.3 STATO DI POSSESSO**

Il capannone, al momento del sopralluogo, non è in uso.

All'interno del capannone sono presenti i beni mobili e attrezzature per la vinificazione di cui alle valutazioni successive.

I vigneti ed i terreni non sono condotti, non vi sono contratti che diano in conduzione ad alcuno i primi né accordi scritti che garantiscano i diritti di passaggio sui secondi.

In tutti i terreni visionati, il sottoscritto non ha riscontrato depositi di materiale nocivo e/o rifiuti in genere.

### **4.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----

4.4.1.2 Convenzioni matrimoniali: -----

4.4.1.3 Atto di asservimento urbanistico: -----

4.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -----

4.4.1.5 Servitù: per quanto riguarda il fabbricato ad uso cantina vinicola, al momento non vi sono servitù di passaggio né di altro genere relative agli ingressi comuni, essendo stato il gruppo di immobili da sempre interamente di proprietà dello stesso nucleo familiare. Tuttavia in futuro, per rendere autonomo il lotto anche in caso di differente proprietà rispetto agli immobili adiacenti, sarà necessario costituire in sede notarile opportune servitù di passaggio in favore delle abitazioni del complesso. Analogamente, il terreno circostante i fabbricati non potrà essere di uso esclusivo agli immobili del presente Lotto, ma andrà condiviso almeno con quelli del Lotto tre di cui all'elaborato di stima.

In riferimento ai numerosi lotti di terreno, non si segnalano servitù codificate, nonostante almeno la striscia di cui al Mappale 222 Fg. 19 venga utilizzata da anni come strada di accesso ad altre proprietà.

#### **4.4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.4.2.1 Iscrizione contro del 25/01/2012 (Registro Generale 582 – Registro Particolare 62): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Voghera rep. n° 13 del 17/01/2012 per complessivi € 130.000,00 di cui € 108.157,74 di capitale, € 12.072,15 di interessi ed € 9.770,11 di spese, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, cod. fiscale 03910420961 e contro



#### **4.4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

4.4.3.1 Catastalmente, la planimetria del capannone corrisponde fedelmente allo stato di fatto, tanto che le difformità rispetto a quest'ultimo possono considerarsi trascurabili.

Anche la planimetria catastale della tettoia per la pigiatura rispecchia lo stato di fatto.

A livello edilizio, rispetto a quanto autorizzato con le pratiche comunali per il capannone, si segnala la presenza del locale interno per le maestranze nonché del blocco bagni esterni, entrambi non presenti nel progetto originale. Si tratta tuttavia di monoblocchi prefabbricati e montati a secco o semplicemente appoggiati, pertanto di immediata rimozione.

Si segnala inoltre che gli edifici di cui al Fg. A16 Mappale 38, al Fg. A16 Mappale 65 e al Fg. A16 Mappale 68 sono stati completamente demoliti e vanno quindi aggiornati al Catasto Fabbricati e Terreni, con la rimozione dalla mappa delle relative sagome.

#### 4.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di vendita per tracciare la cronistoria ventennale della proprietà dei capannoni:

- Piena proprietà dall'edificazione (anno 1997): [REDACTED]  
[REDACTED] in forza della concessione edilizia riportata sotto.  
Il terreno su cui l'immobile è stato edificato, Fg. A18 Sub. 250, è divenuto di piena proprietà di [REDACTED] con ATTO DI COMPRAVENDITA, notaio Corbellini rep. 192451 del 15/05/1996, registrato presso la Conservatoria di Voghera (PV) il 05/06/1996 Reg. Gen. 3483 e Reg. Part. 2719. Precedentemente era appartenuto a [REDACTED] per la quota di 7/54 e a [REDACTED] per la quota di 47/54.

Cronistoria ventennale per il vigneto ed il bosco in fregio di cui al Catasto Terreni Fg. A19 Mappali 38 e 39:

- Piena proprietà dal 15/05/1996: [REDACTED] in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, notaio Corbellini rep. 192451 del 15/05/1996, registrato presso la Conservatoria di Voghera (PV) il 05/06/1996 Reg. Gen. 3483 e Reg. Part. 2719;
- Proprietà sino al 04/06/1996: [REDACTED] per la quota di 7/54 e a [REDACTED] per la quota di 47/54.

I restanti terreni e fabbricati rurali sono tutti di piena proprietà di [REDACTED] già alla data di prima meccanizzazione del catasto, cioè almeno antecedentemente al 25/02/1977.

#### 4.6 PRATICHE EDILIZIE

Riguardo la porzione di capannone in oggetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Pavese, sono state presentate le seguenti pratiche:

- concessione edilizia n° 37/97 del 18/12/1997 per “ampliamento fabbricati produttivi agricoli nel centro aziendale” rilasciata a [REDACTED]. Con tale concessione vennero edificati i due corpi di fabbrica aggiuntivi al nucleo originale dei capannoni. Non sono agli atti le certificazioni impiantistiche né il certificato di agibilità;
- concessione edilizia n° 01/705 del 06/04/2005 per “costruzione pesa a ponte” rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] con la quale venne edificata la pesa a ponte che si trova nello spiazzo in fronte ai fabbricati in oggetto.

Riguardo invece gli altri fabbricati rurali, quelli che non esistono più, ovvero quello al Fg. A16 Sub. 38 Catasto Fabbricati, quello al Fg. A16 Sub. 65 Catasto terreni e quello al Fg. A16 Sub. 68 Catasto Terreni, si segnala che sono stati tutti costruiti prima dell’anno 1967 e quindi senza licenza edilizia perché non ancora obbligatoria.

#### **4.7 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

Porzione di edificio industriale ad uso cantina vinicola composto da due capannoni a pianta rettangolare uniti lungo la fiancata. Entrambi i fabbricati si sviluppano solo al piano terreno. Il fabbricato a Nord, stretto e lungo, ha superficie lorda di circa 221,50 mq, mentre il fabbricato a Sud, dalla forma più tozza, ha superficie di circa 530,50 mq, per un totale di 752,00 mq coperti.

L’ingresso si pratica dal cancello carraio lungo la Strada Provinciale 38 oppure da quello lungo la strada vicinale per Boscone, entrambi in comune con gli altri immobili del lotto.

Il capannone a Nord è costituito da portali in carpenteria metallica zincata a caldo, mentre la struttura del fabbricato a Sud è quella tipica dei prefabbricati industriali: struttura portante in c.a., pareti perimetrali realizzate con lastre prefabbricate in cemento, travi di copertura a capanna in cemento precompresso, pavimento in battuto di cemento, finestratura a correre con serramenti di tipo industriale.

Entrambi i fabbricati sono *open-space*, vicino ad uno dei portoni scorrevoli del capannone Sud si trova un casotto per le maestranze ad uso mensa/sala svago realizzato con tecnologia a secco. Tale volume non è riscontrabile nei disegni di progetto sulla licenza edilizia ma può essere velocemente smontato proprio in virtù della tecnologia con cui è stato realizzato.

Il fabbricato a Nord, destinato alla vera e propria attività di vinificazione, contiene le vasche e le cisterne usate durante il processo produttivo mentre il secondo, quello a Sud, era utilizzato come deposito di prodotti finiti e al momento del sopralluogo era vuoto.

Il capannone a Sud è dotato di due grandi portoni scorrevoli con telaio in metallo di larghezza 600 cm x altezza 530 cm, mentre quello a Nord di altrettanti portoni scorrevoli di 500 x 500 cm. I due corpi di fabbrica sono poi collegati da una porta scorrevole con telaio in ferro delle dimensioni di 290 cm x 355 cm, oltre che un più stretto passaggio uomo.

Anche in considerazione dell'anno di costruzione di entrambi i volumi (1997), non vi sono elementi in copertura che contengano fibre di amianto e che necessitino quindi di essere smaltiti a breve.

Il fabbricato Nord è collegato lateralmente agli altri edifici agricoli adiacenti costruiti in precedenza da due aperture che andrebbero chiuse in caso di vendita a differenti acquirenti, così come andrebbe sicuramente normato e regolato l'utilizzo delle pertinenze esterne comuni, che dovrebbero poter essere usate da tutti gli immobili agricoli del lotto.

Il fabbricato non è riscaldato né raffreddato, il casotto delle maestranze era riscaldato tramite apparecchi elettrici mobili.

Non sono presenti servizi igienici per le maestranze all'interno del volume dei capannoni ma solo esternamente, in un adiacente monoblocco prefabbricato, così come non vi è un impianto fognario vero e proprio: le griglie a terra servono per raccogliere eventuale prodotto sversato e scaricano direttamente in fognatura.

Vi è l'adduzione di acqua potabile ma solo fredda: nella zona mensa per le maestranze uno scaldacqua elettrico fornisce l'acqua calda sanitaria da miscelare alla fredda.

L'impianto elettrico è interamente fuori traccia e sembra aggiornato ai requisiti della normativa tecnica, il contatore trifase ha una potenza installata di 15 kW. Al momento l'impianto elettrico è in comune con i capannoni di cui al Lotto tre del presente elaborato di stima e andrebbe quindi separato in caso di vendita dei due Lotti a differenti proprietari.

L'immobile non dispone di circuito antincendio ma solo di alcuni estintori a mano; non vi è CPI in quanto l'attività di cantina vinicola non è tra quelle per cui sia previsto, essendo del resto il carico di incendio molto basso.

I fabbricati si trovano in buone condizioni di manutenzione, sono stati curati negli anni e sono visibilmente stati costruiti secondo le regole del buon costruire.

Il terreno attorno ai fabbricati, della superficie di circa 6.027,00 mq, contiene anche una pesa a ponte funzionante e una tettoia aperta mista: una prima parte tettoia in legno, di 34,80 mq di superficie, è utilizzata come deposito ma versa in cattive condizioni strutturali. Una seconda parte è invece costituita da una tettoia aperta in carpenteria metallica della superficie di 67,50 mq, sotto la quale si trova la coclea con il macchinario per la pigiatura

dell'uva. Entrambe le parte di tettoia sono realizzate con lastre ondulate in materiale contenente fibre di amianto. Sotto la tettoia vi sono due locali in muratura: uno contiene un forno a legna e l'altro l'impianto idraulico del pozzo artesiano che si trova all'interno del lotto.

I tre fabbricati rurali presenti tra gli immobili sono tutti stati demoliti nel tempo e non esistono più, sono visibili solo alcune vestigia.

Dei terreni, gli unici che abbiano valore sono i due vigneti, quello di Molino dei Cegni e quello di Casa Giagone, ciascuno con il suo bosco in fregio. Di questi, quello di Casa Giagone, peraltro adiacente ai fabbricati di lavorazione dell'uva, è in condizioni migliori, non necessitando di alcun intervento ed essendo pronto da vendemmiare.

L'altro vigneto, più esteso, versa in condizioni meno buone in quanto ha bisogno di alcuni impianti nei filari di viti che non sono tutti completi. Sono anche necessari interventi manutentivi più profondi di quelli minimi di cui necessita la proprietà in località Casa Giagone.

Il resto dei terreni non hanno alcun valore economico, trattandosi di lotti minuscoli impossibili da condurre e/o di strisce che in passati frazionamenti erano stati lasciati come corridoi di accesso a fondi coltivati non più di proprietà.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DEL CAPANNONE**

### **Caratteristiche Strutturali**

Copertura	Travi portanti prefabbricate a capanna in c.a. precompresso, struttura in carpenteria metallica zincata a caldo
Fondazioni	Plinti sotto i pilastri, continue sotto i pannelli perimetrali
Scala	/
Solai	In battuto di cemento di tipo industriale
Strutture verticali	Lastre prefabbricate in cemento perimetrali con inseriti pilastri perimetrali portanti
Pareti perimetrali	Lastre prefabbricate in c.a.

### **Componenti Edilizie**

Cancello pedonale	/
Cancello carraio	In comune con gli altri lotti, doppio, in acciaio inox, motorizzati, larghezza 7,60 m e 11,00 m

Infissi esterni	Finestratura a nastro di tipo industriale lungo 3 lati dell'immobile a Sud, senza tende oscuranti interne
Infissi interni	Porta scorrevole divisoria tra i due fabbricati, largh. 290 cm x alt. 355 cm
Manto di copertura	In pannelli sandwich
Pareti esterne	Lastre prefabbricate in cemento armato, perimetrali
Pareti divisorie interne	Pareti prefabbricate con struttura a secco di delimitazione casotto maestranze in fabbricato Sud
Pavimenti interni	In battuto di cemento di tipo industriale
Pavimenti esterni	/
Recinzione	/
Rivestimenti servizi	Servizi igienici per le maestranze disponibili in prefabbricato esterno al volume dei fabbricati

#### **Caratteristiche Impianti**

Ascensore	/
Elettrico	Fuori traccia, trifase, a norma di Legge
Telefonico	/
Fognario	Wc assenti nei capannoni ma presenti all'esterno, a terra chiusini di raccolta dei fluidi delle vasche che scaricano direttamente in fognatura
Idrico	Solo di adduzione di acqua fredda potabile, uno scaldacqua elettrico in corrispondenza del lavatoio sito nel casotto prefabbricato delle maestranze
Termico	Volumi non riscaldati
Condizionamento	/
Altri impianti	/

#### **Consistenza del compendio immobiliare**

<b>Bene immobile</b>	<b>Superficie totale lorda [mq]</b>	<b>Condizioni</b>
Capannoni per cantina vinificazione	752,00	Buone
Tettoia aperta in legno e metallo	102,30	Scarse
Terreno circostante non di pertinenza	6.027,00	Sufficienti
Abitazione rurale - Cat. Fabbr. Fg. A16 Sub. 38	/	Demolita

Fabbricato diruto - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 65	/	Demolito
Fabbricato diruto - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 68	/	Demolito
Bosco in fregio a vigneto loc. Molino dei Cegni - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 39	3.850,00	Normali
Vigneto loc. Molino dei Cegni - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 40	19.626,00	Normali
Bosco in fregio a vigneto loc. Molino dei Cegni - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 64	106,00	Normali
Porzione di strada privata in loc. Molino dei Cegni - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 73	96,00	Normali
Vigneto loc. Casa Giagone - Cat. Terr. Fg. A18 Sub. 30 (adiacente cantina vinicola)	9.440,00	Buone
Bosco in fregio a vigneto loc. Casa Giagone - Cat. Terr. Fg. A18 Sub. 39	3.469,00	Normali
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 90	227,00	Sufficienti
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 151	202,00	Sufficienti
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 222	311,00	Sufficienti
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 236	8,00	Sufficienti
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 241	23,00	Sufficienti

#### Consistenza del compendio mobiliare

All'interno dei capannoni, si trovano vasche ed altre attrezzature necessarie per la vinificazione, ciascuna con le proprie caratteristiche e specificità tecniche.

Molte di queste attrezzature hanno ancora un valore economico e possono essere smontate e vendute separatamente dal prefabbricato, nel caso in cui l'acquirente non voglia continuare l'attività precedente. Il capannone peraltro dispone di porte di ingresso/uscita scorrevoli molto ampie, del tutto in grado di far transitare i mezzi d'opera necessari per movimentare attrezzature molto voluminose come quelle *de quo*.

Smontare le vasche, caricarle e trasportarle sono in questo caso operazioni facilitate dagli spazi del capannone, e appare quindi sensato quotare a parte le attrezzature in questione, al fine di consentire la valutazione dell'opportunità di una possibile alienazione separata rispetto alla vendita in blocco con l'immobile, qualora vi fossero acquirenti interessati.

	Bene mobile – Attrezzatura per vinificazione	Stima valore nelle condizioni attuali [€]
01	N° 3 "fermentini" in acciaio non coibentati da 420 hl ciascuno	24.000,00
02	N° 1 vasca in cemento da 45 hl	senza valore
03	N° 2 vasche in cemento da 80 hl ciascuna	senza valore
04	N° 1 filtro rotativo per mosto	2.000,00

05	N° 3 vasche in resina da 300 hl ciascuna	senza valore
06	N° 5 vasche in acciaio non coibentate da 300 hl ciascuna	25.000,00
07	N° 1 macchina lavabottiglie	senza valore
08	N° 1 elevatore per vinaccia	2.000,00
09	N° 2 pompe per pompaggio vino	600,00
10	N° 1 pompa per pompaggio vinaccia	300,00
11	N° 1 centrifuga automatica per mosto (al momento a Casteggio presso officina di riparazione)	3.000,00
12	Coclea + pigiatrice (sotto la tettoia esterna)	senza valore
13	Pressa per vinaccia (sotto la tettoia esterna)	5.000,00
14	N° 1 vasca "semprepiena" in vetroresina da 200 hl	300,00
15	N° 2 vasche "semprepiene" in vetroresina da 100 hl	600,00
16	N° 3 autoclavi in acciaio da 100 hl ciascuna, coibentate per poter essere raffreddate con il glicole	9.000,00
17	N° 4 autoclavi in ferro da 50 hl ciascuna, coibentate per poter essere raffreddate con il glicole	8.000,00
18	N° 1 vasca da 15 hl, non coibentata	500,00
19	N° 10 vasche in acciaio da 100 hl, non coibentate	1.500,00
20	N° 4 botti in legno da 18 hl ciascuna	senza valore
21	N° 2 vasche in cemento da 20 hl ciascuna	200,00
22	N° 1 barrique in legno da 5 quintali	senza valore
23	N° 2 vasche in cemento da 120 hl ciascuna	200,00
24	N°3 vasche in cemento da 100 hl ciascuna	300,00
25	N° 1 filtro a farina	3.000,00
26	N° 1 filtro a cartoni sterile	1.500,00
27	Linea completa di imbottigliamento automatico (da revisionare)	15.000,00
28	N° 1 pompa per pompaggio vino	300,00
<b>TOTALE BENI IMMOBILI</b>		<b>102.300,00</b>

#### 4.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

##### 4.8.1 Criterio di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato per immobili sulla piazza di Montalto Pavese e delle zone collinari dell'Oltrepò.

I fattori che hanno influenzato la valutazione del bene sono:

- quelli positivi:
  - le buone condizioni dei fabbricati a destinazione cantina di vinificazione;
  - l'assenza di materiali nocivi da smaltire in copertura;
  - l'immediata adiacenza dei vigneti e dei luoghi di produzione del prodotto da lavorare;

- per i vigneti, le buone condizioni in cui si trovano i campi e la loro immediata coltivabilità;
- l'assenza totale, nei terreni, di rifiuti nocivi e non da dover smaltire.
- quelli negativi:
  - la persistente recessione del mercato immobiliare;
  - la crisi del mercato agricolo/vinicolo dell'Oltrepò Pavese
  - per i capannoni, la condivisione degli ingressi e dei piazzali di carico/scarico con gli altri edifici del lotto ed il fatto che vadano normati tali spazi per poter lavorare;
  - il fatto che gli edifici rurali del lotto siano stati demoliti e non esista più nulla;
  - per gli appezzamenti più piccoli, vale a dire tutti esclusi i vigneti, la conformazione stessa dei lotti, rimanenze di vecchi frazionamenti, che ne rendono impossibile la coltivazione diretta né ogni altra forma di messa a reddito.

#### 4.8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Vendite similari effettuate dal Tribunale di Pavia in zona

Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Pavese

Operatori locali del settore immobiliare

Operatori online del settore immobiliare

Operatori del settore della vinificazione dell'Oltrepò Pavese

Coltivatori diretti della zona

#### 4.8.3 Valutazione delle superfici del complesso immobiliare

Bene immobile	Superficie totale lorda [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo [€]
Capannoni vinificazione	752,00	320,00	240.640,00
Tettoia aperta in legno e metallo	102,30	a corpo	senza valore
Terreno circostante non di pertinenza	6.027,00	a corpo	10.000,00
Abitazione rurale - Cat. Fabbr. Fg. A16 Sub. 38 - Demolita	/	a corpo	senza valore
Fabbricato diruto - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 65 - Demolito	/	a corpo	senza valore
Fabbricato diruto - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 68 - Demolito	/	a corpo	senza valore
Bosco in fregio a vigneto loc. Molino dei Cegni - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 39	3.850,00	0,77	2.964,50
Vigneto loc. Molino dei Cegni - Cat.	19.626,00	2,30	45.139,80

Terr. Fg. A16 Sub. 40			
Bosco in fregio a vigneto loc. Molino dei Cegni - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 64	106,00	0,77	81,62
Porzione di strada privata in loc. Molino dei Cegni - Cat. Terr. Fg. A16 Sub. 73	96,00	a corpo	senza valore
Vigneto loc. Casa Giagone - Cat. Terr. Fg. A18 Sub. 38 (lato cantina vinicola)	9.440,00	3,85	36.344,00
Bosco in fregio a vigneto loc. Casa Giagone - Cat. Terr. Fg. A18 Sub. 39	3.469,00	0,77	2.671,13
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 90	227,00	a corpo	senza valore
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 151	202,00	a corpo	senza valore
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 222	311,00	a corpo	senza valore
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 236	8,00	a corpo	senza valore
Striscia di terreno - Cat. Terr. Fg. A19 Sub. 241	23,00	a corpo	senza valore
<b>Valore complessivo per la piena proprietà</b>			<b>337.841,05</b>

#### 4.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo della quota al finito:	€	337.841,05
Decurtazione per lo stato di possesso:	"	0,00
Decurtazione per mancanza di garanzia sui vizi e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria (-5% del valore dei capannoni):	"	-12.032,00
Decurtazione per spese professionali di regolarizzazione catastale:	"	0,00
Decurtazione per spese di sostituzione lastre copertura con smaltimento lastre tettoia con amianto (50,00 €/mq per una superficie coperta di 102,30 mq circa)	"	-5.115,00
Spese di riparazione patologie da umidità:	"	0,00
Arrotondamento:	"	-0,05

#### 4.8.5 Stima del valore

Valore del complesso immobiliare	€	<b>320.694,00</b>
Valore dei beni mobiliari contenuti nei capannoni	€	<b>102.300,00</b>
<b>TOTALE</b>	€	<b>422.994,00</b>

Tanto si doveva per bene e fedelmente adempiere al mandato ricevuto, restando sin d'ora a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Vigevano, 15/12/2020

Il tecnico

ing. Adriano Massimo Pedalà

A handwritten signature in green ink that reads "Adriano Massimo Pedalà". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end of the last word.