

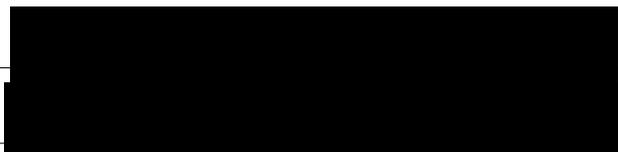
**Studio Tecnico Geom. Riccardo Tornari**

**Vicolo del Voltone n° 2 - 27057 VARZI – (PV)**

**Tel. 0383-545296 – fax. 0383-254504 – e-mail: [st.tornari@libero.it](mailto:st.tornari@libero.it)**

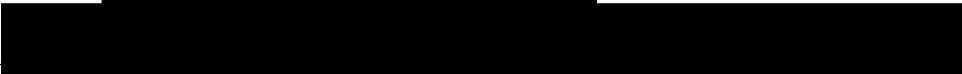
§§§§§§§§§§

**Tribunale di Pavia – Fallimento n° 34/2022**



**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI**

§§§§§§§§§§§§§§§§

L'anno duemilaventidue, il giorno quindici del mese di giugno, al sottoscritto  
Geometra Riccardo Tornari nato a Milano il 13.02.1967 con studio tecnico in  
Varzi Vicolo del Voltone n°2, Iscritto al Collegio dei Geometri della  
Provincia di Pavia al n°3153, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del  
Tribunale di Pavia ex Voghera al n°60, veniva dato incarico dalla Dott.ssa  
Isabella Nana, nella sua qualità di Curatore del Fallimento R.G. 34/2022 della  
società  con socio unico avente sede in  
, di  
procedere alla redazione di perizia di stima degli immobili di proprietà della  
citata società situati nel comune di Casteggio (PV) alle Vie Milano n° 66 e  
Via Pavia snc.

In conformità all'assunto incarico, ho provveduto all'individuazione degli  
immobili che ho visitato nei giorni successivi al conferimento dell'incarico al  
fine di determinare gli elementi essenziali per la redazione della presente  
perizia. Sulla base dei rilievi eseguiti, debitamente integrati dai dati  
dell'estimo e dall'esperienza peritale, istituiti gli opportuni computi, sono in

grado di rassegnare la seguente:

### **RELAZIONE TECNICA SUGLI IMMOBILI**

Visionata la molteplicità degli edifici presenti in proprietà alla società , gli stessi risultano per ubicazione, forma, consistenza e destinazione indipendenti tra loro e pertanto divisibili in lotti separati, ne consegue una descrizione e valutazione degli stessi singola per ciascuno, pertanto avremo:

- 1 – Complesso industriale / logistico sito in Casteggio (PV) alla Via Milano n° 66 .
- 2 – Appezzamenti di terreno a destinazione prevalentemente produttivo industriale siti in Casteggio (PV) alla Via Pavia snc.

**Complesso industriale / logistico composto da edifici e area esclusiva sito  
in Casteggio (PV) alla Via Milano n° 66 .**

**Oggetto della stima**

Immobili ad uso attività di autotrasporti composti da fabbricato uffici, fabbricato alloggio custode, capannone ad uso magazzino e deposito attrezzature, capannone per officina riparazione e manutenzione mezzi con annessa zona magazzino e tettoia lavaggio oltre area esclusiva circostante ad uso piazzali e depositi merce il tutto ubicato nel comune di Casteggio (PV) in Via Milano n° 66 .

I fabbricati e l'area industriale sono a tutti gli effetti parte integrante ed essenziale per l'operatività della ██████████, ovvero, proprio utilizzando gli edifici come locali per deposito automezzi, carico e scarico merci, uffici amministrativi, depositi e magazzini, officina ecc, per la gestione caratteristica dell'impresa, (autotrasporti internazionali di prodotti speciali ) si può svolgere l'attività e perseguire l'oggetto sociale.

**Ubicazione**

Gli immobili con area circostante prevalentemente ad uso industriale, sono posti nel comune di Casteggio a ridosso della Via Milano / strada Statale n° 35 dei Giovi, in zona periferica al centro cittadino, più precisamente sulla direttrice di nord in direzione Pavia nonché per l'uscita autostradale della A21 Torino – Piacenza – Brescia .

Gli edifici e le aree industriali attigue, si trovano collocate sul lato destro in direzione nord alla Via Milano, esse confinano direttamente con la strada, gli accessi carrai e pedonali avvengono invece internamente dalla adiacente Via

Pavia .

### Dati catastali

Gli edifici e l'area annessa esclusiva circostante risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate – Settore territorio di Pavia come segue:

N.C.E.U. Comune di Casteggio regolarmente intestato per intere ragioni alla società

Fg	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Vani/mq.	R.C. €.
6	24	/	Via Milano pt – s1	A/7	2	6,5	328,98
6	25	5	Via Milano 71 pt	D/7	/	/	833,35
6	25	6	Via Milano 65 pt -1	A/10	2	5,0	723,04
6	25	7	Via Milano 65 pt	C/7	U	67,00	33,22
6	261	/	Via Milano pt	C/2	1	207,00	438,32

I fabbricati e l'area esclusiva annessa, sono corrispondenti alle particelle di Nuovo Catasto Terreni distinte rispettivamente al foglio 6 n° 24 di mq. 98,00; 25 di mq.3829,00 e 261 di mq. 6.900,00 classificate Ente urbano per una superficie complessiva di mq. 10.827,00 . L'area esclusiva della particella 25 è rappresentata al N.C.E.U. al fg. 6 particella 25 sub. 8 – Bene comune non censibile – cortile comune a sub. 5 – 6 – 7 .

Gli immobili in oggetto non corrispondono graficamente a quanto presente nelle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Pavia, in particolare :

- abitazione distinta alla particella 24 - al piano seminterrato non è indicato il servizio igienico; al piano terreno l'ingresso ed il portico sono difformi dallo stato di fatto presente .

- magazzino alla particella 261 – non è indicata la porta di collegamento al magazzino adiacente e non è indicato il locale macchine esterno ad uso lavaggio mezzi .
- magazzino ricambi alla particella 25 sub. 7 – nelle schede risulta ancora indicata la tettoia aperta anziché il magazzino ricambi chiuso e collegato al fabbricato adiacente alla particella 261 .
- magazzino alla particella 25 sub. 5 - non è indicato il muro divisorio interno che separa in due locali indipendenti l'edificio; il locale adiacente risulta ancora indicato tettoia parzialmente aperta invece di un deposito chiuso .

### **Coerenze**

In unico corpo ai mappali 262 – 24 – 25

a nord – prop. ai mapp. 106 -263 – 86 – 73 - 278

a sud – prop. ai mapp. 269 – 39

a est – prop. al mapp. 262 – 65 – 16

a ovest – Strada Statale 35 e prop. al mapp. 106

### **Descrizione e caratteristiche generali degli immobili**

Il complesso di edifici e area esclusiva in oggetto, risulta collocato su sedime di forma irregolare e pianeggiante, esso è posto con un lato corrente la Strada Statale n° 35 dei Giovi sulla direttrice Voghera – Pavia in zona periferica al centro abitato sul collegamento tra il paese e la Tangenziale Casteggio Voghera .

Il sito è costituito da due edifici adiacenti tra loro ad uso abitazione del custode e uffici oltre un capannone ad uso magazzino e deposito con tettoia chiusa, edificio ad uso officina manutenzione mezzi con magazzino ricambi,

ripostiglio e zona lavaggio oltre a vasta area esclusiva circostante pavimentata con ampio spazio parte a parcheggio e deposito mezzi, deposito containers con impianto tecnico per riscaldamento cisterne .

L'intero complesso descritto è utilizzato totalmente dalla [REDACTED] [REDACTED] per lo svolgimento della sua attività imprenditoriale consistente nella movimentazione e trasporto di merci per conto terzi nel continente europeo .

Gli accessi alla proprietà avvengono per mezzo del passaggio su striscia di terreno di altra proprietà che collega alla via Pavia la quale si immette nella via Milano / Strada Statale n° 35 . La proprietà risulta perimetralmente recintata, essa è inoltre dotata di cancello pedonale e carraio di tipo scorrevole posto sul confine verso la via Pavia ( altra ditta alla particella 85); sul confine di nord della proprietà è invece collocato l'impianto per la produzione di vapore ad uso riscaldamento delle cisterne di prodotti liquidi; gli edifici presenti nel complesso si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

#### **Stato di possesso**

Gli edifici e l'area come precedentemente descritto risultano in uso esclusivo alla proprietaria [REDACTED] [REDACTED] .

#### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Il complesso industriale in oggetto è posto per la quasi totalità in area industriale produttiva soggetta ad intervento di lottizzazione denominata ATPA3 . Tale destinazione urbanistica peraltro anomala per un sito esistente da tempo, impone che qualsiasi ampliamento agli edifici o cambio di destinazione sia realizzato contestualmente alla realizzazione del piano di

lottizzazione industriale .

La conformazione delle proprietà e lo stato degli accessi e dei diritti di passaggio pedonale e carraio per accedere agli immobili sono i seguenti :

- l'accesso alla proprietà avviene dalla Via Pavia per mezzo di passaggio attraverso il terreno distinto ai mappali 85 e 86 del foglio 6 di proprietà di altra ditta e precisamente il signor [REDACTED].
- gli edifici ad uso abitazione unifamiliare censita al fg. 6 particella 24 e gli uffici censiti al foglio 6 particella 25 sub. 6 sono posti in adiacenza al sedime ad uso parcheggio dell'azienda facente parte del mappale 106 di proprietà di altra ditta e precisamente del signor [REDACTED].
- gli edifici e l'area censiti al fg. 6 particella 261 hanno servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso l'accesso esistente sulla particella 106 (prop. [REDACTED]) e corrente il confine di nord della particella 25 e 24 sino a raggiungere la particella 261 .
- - Atto Atto Notarile – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso atto a rogito Notaio Boiocchi Marco di Casteggio in data 30.09.2021 rep. 43996/19249, Trascritto a Voghera in data 08.10.2021 ai numeri 6024 del reg. particolare e n° 7843 del reg. generale A favore dei beni immobili posti in Comune di Casteggio e distinti al N.C.E.U. fg. 6 particelle 261 – 24 – 25 sub. 5 -6-7

La valutazione del complesso tiene pertanto conto del particolare contesto sopra descritto.

#### ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore

7

della Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a. con sede in Milano Via Monte di Pietà n° 7 con rogito Notaio Boiocchi Marco di Casteggio in data 15.10.2014 rep. 32241/11096 Iscritto a Voghera in data 24.10.2014 ai numeri 629 del reg. particolare e n° 5713 del reg. generale. A carico dei beni immobili posti in Comune di Casteggio e distinti al N.C.E.U. fg. 6 particelle 261

#### TRASCRIZIONI

- Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Pavia in data 13.06.2022 repertorio 59/2022 – Richiedente dott.ssa Isabella Nana con sede in Pavia Via Matteotti n° 81 – a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]. Trascritto a Voghera in data 28.07.2022 ai numeri 4645 del reg. particolare e n° 6081 del reg. generale A carico dei beni immobili posti in Comune di Casteggio e distinti al N.C.E.U. fg. 6 particelle 261 – 24 – 25 sub. 5 -6-7.

#### Tipo di provenienza.

Gli immobili in oggetto, nella loro interezza nel ventennio sono pervenuti alla Società [REDACTED] con socio unico avente sede in [REDACTED] come segue:

- mappali 24 – 25 sub. 5- 6 - 7 per : Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Voghera – Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in data 17.01.2005 rep. n° 31/2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 08.02.2005 al n.914 del Reg. Gen. e al n. 655 del Reg. Part. ; a sua volta i beni erano di proprietà del signor [REDACTED] nato a Casatisma il 20.01.1931 a lui pervenuti per successione del padre

signor [REDACTED] nato a Casteggio il 21.05.1893 e deceduto il 24.05.1976 . denuncia registrata a Voghera in data 29.11.1991 al n° 89 vol. 509.

- mappali 261 per Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Voghera – Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - in data 25.06.2003 rep. n° 663/2003, registrato a Voghera il 30.06.2003 al n° 734 , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 02.07.2003 al n.5834 del Reg. Gen. e al n. 4341 del Reg. Part. A sua volta il bene era di proprietà della signora [REDACTED] nata a Casteggio il 06.02.1943 per acquisto da [REDACTED] con atto a rogito Notaio Muzio Emilio di Voghera in data 31.05.1978 rep. 16945 – registrato a Voghera in data 16.06.1978 vol. 232 n°. 2048 .

### **Regolarità edilizia**

Attraverso una ricerca effettuata presso il Comune di Casteggio, ho riscontrato che gli immobili in oggetto sono stati costruiti in conformità ai seguenti titoli urbanistici:

- 1) DIA prot. 1129 presentata il 25.01.2005 pratica edilizia n° 06/2005 “ Manutenzione straordinaria e modifiche interne a casa di civile abitazione “ - Variante in corso d’opera presentata con DIA prot. 6835 del 17.05.2005 pratica edilizia n° 45/2005 - fg. 6 particella 25 sub. 6 .  
Richiesta agibilità - Autorizzazione di Agibilità rilasciata con prot. 1673 – 07 – 3510 del 04.03.2007 .
- 2) DIA prot. 10681 presentata il 03.08.2005 pratica edilizia n° 81/2005 per “ Manutenzione straordinaria dei fabbricati in proprietà in via

Milano n° 66 – ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di piazzale lavaggio automezzi e strada di accesso inghiaiaata interna “ fg. 6 particella 24 – 25 – 64 – 86 – 107

3) DIA prot. 10892 presentata il 08.08.2005 pratica edilizia n° 83/2005 per “ Manutenzione straordinaria muro di contenimento in confine “

4) DIA prot. 13848 presentata il 19.10.2005 pratica edilizia n° 105/2005 per “ Costruzione di recinzione in confine “ fg. 6 particelle 24-25-262.

5) DIA prot. 16030 presentata il 27.11.2007 pratica edilizia n° 115/2008 per “ Posizionamento container ad uso tecnologico “

6) SCIA prot. 12223 presentata il 12.10.2012 scia per “ scoticamento, livellamento e formazione di piazzale permeabile con inerte stabilizzato” fg. 6 particella 261 .

7) SCIA prot. 18202 presentata il 18.12.2015 pratica edilizia n° 82/2015 scia per “ realizzazione piazzale temporaneo di lavaggio degli automezzi del richiedente ” fg. 6 particella 25 – 261 .

8) SCIA prot. 17968 presentata il 20.12.2016 pratica edilizia n° 43/2016 scia per “ rifacimento manto di copertura – rimozione amianto e nuove lastre in lamiera ” fg. 6 particella 25 .

9) SCIA prot. 18013 presentata il 11.11.2017 pratica edilizia n° 50/2017 scia per “ opere di rimodello ambientale con terreno” fg. 6 particella 274 .

10) CILA prot. 6329 pratica edilizia n° 24/18 del 07.05.2018 per “realizzazione nuovo scarico fognario “

11) DIA prot. 7725 presentata il 11.06.2004 pratica edilizia n° 73/2004 per “Lavori di realizzazione piazzola per lavaggio automezzi, impianto

trattamento reflui, strada di accesso inghiaia e sistemazioni esterne conseguenti “ – Domanda di Annullamento in data 08.08.2005 prot. 10888

Attraverso la verifica tra stato di fatto esistente rilevato e le pratiche edilizie rilasciate, si sono evidenziate alcune modifiche sia di tipo distributive interne, che nei prospetti esterni di facciata, questo è stato riscontrato sia per gli edifici magazzino e officina riparazione veicoli che per la casa di abitazione, viceversa in merito al fabbricato ad uso uffici non si rilevano modifiche a quanto autorizzato con le sopracitate concessioni. Per l’edificio capannone con officina e magazzino la pratica edilizia presente agli atti del comune riguardava opere di ampliamento e diversa distribuzione interna realizzate solo parzialmente, anche per questo edificio necessita provvedere alla redazione di pratica edilizia in variante e successiva richiesta per l’ottenimento del certificato di agibilità .

Per le difformità sopra esposte dal punto di vista edilizio – urbanistico, necessita pertanto procedere al fine della corretta continuità e conformità urbanistica, alla redazione delle varianti e/o sanatorie, per altre necessita invece solamente procedere alla dichiarazione di fine dei lavori con la redazione delle certificazioni di collaudo finale.

Dal punto di vista urbanistico gli edifici e le aree annesse secondo il PGT vigente del Comune di Casteggio sono classificate in zona - TR5 ART. 49, “Ambito prevalentemente residenziale aperto a densità edilizia molto bassa “ per gli edifici e l’area adiacente alla via Milano, in zona - ATPA3 “ Ambiti prevalentemente produttivo artigianale soggetti ad intervento con piano attuativo” per tutti i restanti fabbricati e terreno .

In merito alla utilizzazione fondiaria complessiva del comparto artigianale, lo stesso è puntualmente determinato attraverso la realizzazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata il quale determina gli indici edificatori nonché le aree da cedere o monetizzare a titolo di standard urbanistici, il Documento di Piano del PGT vigente prevede per l'area in lottizzazione ATPA3 ( particelle 261 e 25 parte ) il seguente indice edificatorio : Superficie territoriale mq. 10.125,00 – Indice di utilizzazione UT. 0,50 mq/mq. – SLP teorica mq. 5.063,00 . ( Vedi all. 3 ) .

**A1 - Descrizione analitica del capannone ad uso magazzino e deposito con tettoia**

Il capannone ad un piano fuori terra è costituito da due locali principali ad uso archivio e magazzino e un locale più basso verso est ad uso deposito, l'edificio è caratterizzato da struttura in muratura di mattoni intonacata al civile sia internamente che esternamente, il tetto di copertura con andamento a due falde ha struttura in latero cemento con sovrastante lastra di eternit non ecologico. Le gronde sono in cemento intonacato a vista, la lattoneria è composta da canali e scossaline in lamiera preverniciata così come i discendenti. Internamente il locale ad uso deposito archivio è caratterizzato da controsoffitto piano in elementi di cartongesso a riquadri con corpi illuminanti incassati e pavimento in linolium, il locale adiacente ad uso magazzino attrezzi risulta invece con soffitto a vista a due falde intonacato al civile e pavimento in cemento industriale . Il locale deposito sul limite di est, risulta costruito in muratura portante verticale di mattoni con copertura ad una falda in legno ( travetti ) con sovrastante pannello di lamiera coibentata, la lattoneria è in lamiera preverniciata, la superficie totale lorda è di mq. 260,00.

Il fabbricato ha altezza media interna nel locale deposito di mt. 4,75 e di altezza sotto soffitto piano di mt. 4,00 in quello ad uso archivio, la tettoia ha altezza media di cm. 3,45 . Le finestre sono del tipo fisso in ferro con vetro normale, i portoni di ingresso sono scorrevoli in lamiera coibentata per i locali principali del capannone e con basculanti di lamiera semplici per il deposito, il pavimento interno è realizzato in massetto di cemento industriale con finitura in spolvero di quarzo dello spessore medio di cm. 20 .

In merito agli impianti non è presente impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice è realizzato a soffitto con corpi illuminanti adeguatamente distribuiti e aventi linea di alimentazione a parete, i locali risultano in buono stato di conservazione.

#### **A2 - Descrizione analitica del capannone ad uso officina riparazione**

##### **mezzi e magazzino ricambi**

L'edificio ad un piano fuori terra è costituito da struttura portante verticale in elevazione di ferro con interposto tamponamento perimetrale in muratura di blocchetti di cemento dello spessore di cm. 20, il tetto è formato da capriate in ferro con schema a traliccio aventi andamento a due falde le quali si agganciano ai montanti – pilastri in ferro. Il manto di copertura è realizzato in pannelli di lamiera coibentati agganciati alla struttura secondaria, il locale magazzino ricambi è invece realizzato con struttura portante in pilastri di cemento armato con sovrastante copertura di travi e travetti di legno e sovrastanti pannelli in lamiera, il tamponamento esterno è realizzato con gli stessi pannelli posti in senso verticale, la lattoneria di copertura è in lamiera preverniciata, l'edificio ha una superficie complessiva lorda di mq. 297,00.

Il capannone è caratterizzato da facciate esterne intonacate al civile con

sovrastante pittura bianca per la parte capannone principale, internamente le pareti sono in blocchetti di cemento a vista verniciati, i pavimenti di tutti i locali sono in cemento industriale attualmente in precarie condizioni, i serramenti sono composti da finestre in ferro fisse con vetri normali e portoni in lamiera scorrevoli, la porta interna di collegamento al magazzino è scorrevole in lamiera .

In merito agli impianti non è presente impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico di forza motrice e illuminazione è realizzato a vista con canalina esterna in plastica, esso è dotato di quadro di distribuzione posto nella zona lavoro al fine dell'alimentazione delle attrezzature elettriche; dalla verifica puntuale compiuta i locali risultano in discreto stato di conservazione.

### **A3 - Descrizione analitica del fabbricato ad uso uffici**

L'edificio ad uso uffici dell'azienda è costituito da una villetta realizzata nei primi anni sessanta a due piani fuori terra e posta a ridosso della via Milano sul lato di ovest del complesso aziendale. L'edificio è caratterizzato da struttura portante verticale in muratura di mattoni con solai orizzontali in latero cemento e tetto di copertura a quattro falde realizzato in muricci e tavelloni con sovrastante manto in tegole marsigliesi di cotto, la gronda è di tipo piano in cemento, canali, scossaline e discendenti sono realizzati in lamiera preverniciata, la scala esterna di accesso al piano primo, ha struttura in muratura intonacata e rivestimento in piastrelle di cotto.

La casa è composta al piano terreno da porticato di ingresso, disimpegno, due locali ufficio e bagno oltre scala a chiocciola di collegamento al piano primo dove sono presenti due locali ufficio e un disimpegno .

Internamente i locali sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle di ceramica

chiara così come il rivestimento del bagno, pareti e soffitti sono intonacati al civile con sovrastante pittura unicolore, porte interne in legno tamburate cieche, le finestre sono a due ante in PVC con vetri doppi e persiana esterna in alluminio color marrone, la porta di ingresso è blindata con pannello in legno liscio. In merito agli impianti la casa è dotata di impianto elettrico realizzato sottotraccia secondo normativa Cei, l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è realizzato con caloriferi in ghisa modello Thema con caldaia murale a gas metano posta in esterno, nei locali ufficio è presente impianto di climatizzazione estiva realizzato con split a parete. Esternamente il fabbricato è circondato da marciapiede rivestito in lastra di beola, la casa risulta rivestita con zoccolatura in mattoni pieni a vista per una altezza di cm. 80 ..

#### **A4 - Descrizione analitica del fabbricato ad uso abitazione del custode**

La casa indipendente si trova posizionata in adiacenza agli uffici in direzione ovest verso la via, essa ne risulta molto simile per caratteristiche dimensionali ed elementi costruttivi determinati dall'epoca di costruzione pressoché uguale. L'edificio indipendente sui quattro lati è utilizzato come abitazione del custode, è costituito da una villetta realizzata nei primi anni sessanta ad un piano fuori terra oltre piano parzialmente interrato e posta a ridosso della via Milano sul lato di ovest del complesso aziendale. La casa risulta caratterizzata da struttura portante verticale in muratura di cemento armato per il piano seminterrato ed in muratura di laterizio portante per il piano rialzato, i solai sono realizzati in latero cemento con travetti e pignatte, il tetto di copertura è caratterizzato da struttura in laterizio di muricci e tavelloni con andamento a quattro falce e sovrastante manto in tegole marsigliesi di cotto,

la gronda aggettante è del tipo piano in cemento intonacato, canali, scossaline e discendenti sono realizzati in lamiera preverniciata, esternamente l'accesso dal giardino avviene per mezzo di scala aperta in muratura rivestita in piastrelle di cotto che conduce al porticato coperto sull'ingresso.

L'abitazione al piano seminterrato con ingresso unico dall'esterno è composta da locale ad uso sgombero, bagno e ripostiglio, al piano rialzato è invece presente l'abitazione costituita da porticato di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno.

Internamente i locali si presentano con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica chiara per bagno e cucina, i restanti locali sono pavimentati in parquet, pareti e soffitti sono intonacati al civile con sovrastante pittura chiara, porte interne in legno tamburate cieche, le finestre sono a due ante in alluminio con vetri termoisolanti, zanzariera esterna e tapparelle in plastica color marrone, la porta di ingresso è di tipo blindata con pannello in legno a doghe. In merito agli impianti la casa è dotata di impianto elettrico realizzato sottotraccia secondo normativa Cei, l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria ad uso di entrambi i piani è realizzato con caloriferi in alluminio adeguatamente distribuiti nei locali e caldaia murale a gas metano posta nel locale ripostiglio al piano seminterrato. Esternamente il fabbricato si presenta intonacato al civile con sovrastante pittura chiara per il piano rialzato e rivestito in piastrelle di caolino per il piano terreno, il marciapiede perimetrale è realizzato con massetto in cemento e pavimento in beola grigia posata irregolare, la restante parte del sedime si presenta a giardino verde, la proprietà risulta recintata sui lati di sud verso la via Milano e di est verso altra proprietà con ringhiera in ferro verniciata e interposta siepe

sempreverde di notevole altezza .

### **A5 - Descrizione analitica delle aree esterne**

Le aree esterne ad esclusivo uso dell'azienda [REDACTED] sono suddivise principalmente in tre settori e precisamente un primo spazio posto a ridosso degli edifici ad uso ufficio e abitazione la quale con finitura parte a verde e parte con pavimentazione in ghiaia è destinata a parcheggio veicoli dei dipendenti e camminamenti; un secondo settore posto in adiacenza dei fabbricati magazzino e officina il quale risulta utilizzato come area di transito veicoli deposito e movimentazione merci, in questa zona la pavimentazione è realizzata parte in cemento con finitura bocciardata al quarzo in cattivo stato di conservazione e parte in ghiaia rullata .

La restante parte di sedime posta più a nord a ridosso della strada di ingresso, risulta caratterizzata da pavimentazione in ghiaia rullata e adeguatamente sistemata essa è utilizzata a deposito di veicoli, in questa zona è inoltre posizionato l'impianto di produzione vapore per riscaldamento cisterne avente piazzale antistante in cemento .

### **Consistenza.**

A1 Capannone ad uso magazzino e deposito con tettoia

. Superficie lorda magazzino e archivio mq. 207,30

. Superficie lorda tettoia chiusa mq. 53,13

A2 Capannone ad uso officina riparazione mezzi e magazzino ricambi

. Superficie lorda officina mq. 201,60

. Superficie lorda magazzino ricambi mq. 71,40

. Superficie lorda locale impianti lavaggio mq. 24,00

A3 Fabbricato ad uso uffici

17

. Superficie lorda abitazione + accessori PT mq. 64,20

. Superficie lorda abitazione + accessori P1 mq. 63,20

A4 Fabbricato ad uso abitazione del custode

. Superficie lorda locali accessori al PS1 mq. 96,80

. Superficie lorda locali abitativi + accessori al PT mq. 102,80

A5 - Aree esterne

. Superficie area esterna a destinazione residenziale mq. 545,00

. Superficie piazzali esterni a destinazione artigianale mq. 9.557,00

### **Analisi del contesto circostante e dell'immobile**

Lo stato di manutenzione e conservazione attuale degli immobili descritti risulta essere discreto, il comparto di vaste dimensioni si trova ubicato in area industriale di espansione posta sul limite di nord del comune di Casteggio a ridosso della strada Statale n° 10 che collega Voghera – Stradella – Castel San Giovanni e Piacenza, della Strada Statale n° 35 dei Giovi che collega Voghera – Pavia – Milano e a poche centinaia di metri dal casello dell'autostrada A21 Torino – Piacenza – Brescia.

Certamente, la sofferenza del mercato italiano degli ultimi anni con un acuirsi della crisi sempre più profonda, ha inciso notevolmente anche sugli immobili produttivi ed in particolare modo per le aziende settoriali che sono risultate per molti aspetti fortemente penalizzate, questo, ha provocato l'immissione sul mercato dell'offerta immobiliare di parecchie strutture e aree totalmente inutilizzate.

Il contesto specifico in cui sono posti gli immobili in oggetto, risulta certamente vantaggioso in quanto posto a ridosso della viabilità principale del territorio e contestualmente distaccato dal centro abitato. Purtroppo necessita

anche tenere conto che nonostante l'ottima posizione e viabilità, la richiesta attuale di terreno edificabile industriale artigianale o di edifici già realizzati sempre con la stessa destinazione risulta estremamente esigua per il territorio oltrepadano e in particolar modo per quello pavese. Gli edifici presenti risultano specifici e idonei per l'attività della ditta [REDACTED] ma certamente sono difficilmente riconvertibili ad altre attività proprio per la qualità strutturale nonché dimensionale e distributiva degli stessi .

### **Valutazione**

Nella valutazione degli immobili in oggetto lo scrivente perito ha proceduto ad una verifica puntuale dell'intero sito compreso delle proprietà circostanti e confinanti a quella oggetto della presente perizia; dalla verifica eseguita è stato accertato che l'accesso alla proprietà avviene attraverso il passaggio pedonale e carraio posto sulla via Pavia e attraverso le particelle censite al fg. 6 mappali 85 e 86 di proprietà del signor [REDACTED] come persona fisica, è stato inoltre accertato che il parcheggio veicoli ad uso dei dipendenti prospiciente la via Milano così come il cancello di ingresso sono collocati su parte della particella 106 anch'essa di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] come persona fisica .

La presente condizione delle proprietà immobiliari confinanti tra loro risulta sicuramente penalizzante in quanto seppure le due proprietà sono riconducibili alla stessa persona, certamente necessita provvedere ad una sistemazione che permetta al fondo industriale di avere garanzia di diritto di passaggio dalla via Pavia come fino ad oggi esercitato .

Le aree distinte alla particella 261 per l'intero della sua superficie e alla particella 25 per una porzione della sua superficie, sono classificate nel

vigente PGT a destinazione artigianale con intervento urbanistico soggetto a piano di lottizzazione, ne consegue ai fini di qualsiasi edificazione futura la realizzazione del piano di lottizzazione con contestuale realizzazione delle urbanizzazioni quali strade e viabilità in genere.

Nella ricerca del corretto e più probabile valore di mercato in condizione attuale, verrà adottata la stima analitica per comparazione ad altri immobili aventi le stesse caratteristiche di ubicazione, forma e vetustà a quelli trattati sia per gli edifici ad uso capannoni e depositi che per quelli di tipo abitativi e ad ufficio.

Saranno poi presi a raffronto i parametri di prezzo al metro quadro indicati nei valori OMI per la zona in oggetto oltre alla comparazione con annunci sui principali siti internet di agenzie immobiliari locali e verificati con le caratteristiche di ubicazione del contesto immobiliare oggetto della presente stima. Successivamente per effetto dello stato attuale dei singoli edifici si procederà mediante detrazione o maggiorazione a seconda delle condizioni di finitura o degrado .

Dall'analisi svolta in relazione alla ricerca di prezzi medi sia per edifici industriali che su terreni liberi con la medesima destinazione specifico che:

- sui principali siti internet di vendite immobiliari il prezzo medio nella zona di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto di questa perizia è di circa **euro 450,00 al mq per i capannoni ed euro 800,00 al mq. edifici ad uso abitazioni/ufficio**

- quanto reperito in relazione ad una vendita sul sito del Tribunale di Pavia, il prezzo medio nella zona di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto della presente perizia è di circa:

**euro 380,00 al mq. per i capannoni**

**euro 600,00 al mq. per abitazioni / uffici**

Rilevate le caratteristiche degli immobili ivi considerati ovvero:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
  - l'ottima posizione;
  - la destinazione d'uso delle superfici;
  - le diverse finiture;
  - la luminosità degli ambienti;
  - la situazione edilizio – urbanistica vigente;
  - la documentazione catastale;
  - i costi per la definizione delle pratiche edilizie;
  - gli impianti generali fissi quali illuminazione, forza motrice, compresi nella presente valutazione;
  - le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda;
  - il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo); prescindendo: - da eventuali pesi ipotecari; - da eventuali trascrizioni pregiudizievoli; si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, comprensivo delle pertinenze.
- si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente perizia.

Per la determinazione dei valori dei beni oggetto della presente, il sottoscritto perito relativamente al capannone ha preso anche in esame i valori OMI – Agenzia delle Entrate – secondo semestre 2021, i quali riportano, come da tabella che segue, valori minimi di €. 250,00 e massimi di €. 330,00 per i

capannoni in condizioni normali, mentre relativamente agli edifici abitazione e ufficio i valori OMI – Agenzia delle Entrate – secondo semestre 2021, i quali riportano, come da tabella che segue, valori minimi di €. 740,00 e massimi di €. 840,00 in condizioni normali,

## Tabella OMI

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: CASTEGGIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PREVALENTEMENTE PEDECOLLINARE (R.A. N.2)

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 4

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	250	330	L			

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: CASTEGGIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PREVALENTEMENTE PEDECOLLINARE (R.A. N.2)

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 4

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	920	1100	L			
Ville e Villini	NORMALE	740	840	L			

Lo scrivente ritiene detti listini, elementi di riferimento non vincolanti per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza. I diversi aspetti trattati e raccolti durante i sopralluoghi, evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli incrementi o decrementi di valore che il mercato è

disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati:

Pertanto analizzando i dati sopra esposti, con le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ritiene che nello stato attuale in cui i beni si trovano attualmente, al netto dei degni come precedentemente descritti, la più corretta valutazione sia la seguente:

Computo.

A1 Capannone ad uso magazzino e deposito con tettoia

. Sup. magazzino/archivio mq. 207,30 x € 380,00 = € 78.774,00

. Sup. tettoia chiusa mq. 53,13 x € 250,00 = € 13.282,50

A2 Capannone ad uso officina riparazione mezzi e magazzino ricambi

. Sup. officina mq. 201,60 x € 350,00 = € 70.560,00

. Sup. magazzino ric. mq. 71,40 x € 200,00 = € 14.280,00

. Sup. locale lavaggio mq. 24,00 x € 150,00 = € 3.600,00

A3 Fabbricato ad uso uffici

. Sup. abitazione/acc. PT mq. 64,20 x € 700,00 = € 44.940,00

. Sup. abitazione/acc. P1 mq. 63,20 x € 700,00 = € 44.240,00

A4 Fabbricato ad uso abitazione del custode

. Sup. locali acc. PS1 mq. 96,80 x € 350,00 = € 33.880,00

. Sup. locali abitativi PT mq. 102,80 x € 700,00 = € 71.960,00

A5 - Aree esterne

. Sup. area residenziale mq. 545,00 x € 20,00 = € 10.900,00

. Sup. area artigianale mq. 9.557,00 x € 20,00 = € 191.140,00

TOTALE COMPLESSIVO € 577.556,50

Successivamente al valore medio di stima determinato, lo scrivente perito

23

procede applicando una logica di prudenza a fronte della verifica delle diverse condizioni conseguenti che esaustivamente sono riassumibili in: (i) vendita del complesso in un corpo unico di notevoli dimensioni con la presenza di edifici vetusti sia nella tipologia costruttiva che impiantistica la quale presuppone una ulteriore limitazione dei possibili acquirenti in funzione di una attività simile per essere sfruttati (ii) elevate difficoltà del mercato immobiliare locale e nazionale inasprite peraltro dalla pandemia connessa al COVID-19, (iii) costi vari da sostenere necessari alle verifiche di rispondenza ai requisiti di salubrità dell'area quali: indagini dei terreni, certificazioni, e verifiche tecniche, sistemazioni catastali ed edilizie – urbanistiche in seguito alle riscontrate difformità degli edifici, spese tecniche generali ecc., pertanto lo scrivente ritiene di applicare un deprezzamento nell'ordine del 25% pertanto avremo:

Totale valore di stima complessivo €. 577.556,50 x percentuale di riduzione del 25% = €. 144.389,12

Pertanto :

Totale valore di stima complessivo €. 577.556,50 - riduzione del 25% €. 144.389,12 = €. 433.167,38

Successivamente, in considerazione di una procedura di vendita per fallimento con asta competitiva del tribunale il valore stimato è soggetto ad una riduzione di  $\frac{1}{4}$ , pertanto avremo:

Valore a base d'asta stimato €. 433.167,38 x percentuale di riduzione del 25% = €. 108.291,84

Valore complessivo €. 433.167,38 - €. 108.291,84 = €. 324.875,54

Il Valore complessivo degli immobili costituito dagli edifici ed aree nello

24

stato attuale in cui si trovano al netto dei degradi sopra descritti ed in considerazione di VENDITA A CORPO DELL'INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI TERRENI, oggetto della presente perizia ammonta a complessivi €. 324.875,54 per arrotondamento ad €. 325.000,00 (diconsi euro trecentoventicinquemila e centesimi zero)

Varzi li 30.09.2022

Il Perito

Geometra Riccardo Tornari

Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Estratto di mappa N.C.T.

Allegato 3 – Estratto di P.G.T.

Allegato 4 – Planimetrie catastali

Allegato 5 – Visure catastali

Allegato 6 – Ispezioni ipotecarie