

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

**Liquidazione Giudiziale - n. 40/2023**

[REDACTED]

**Giudice delegato:**

[REDACTED]

**Curatore:**

[REDACTED]

**IL C.T.U.**

**geom. Lino Fiori -**

[REDACTED]

[REDACTED]

## **PREMESSA:**

I beni oggetto di liquidazione giudiziale, già esaminati nell'ambito della procedura esecutiva n.914/2016, sono ubicati in Mortara e constano di un capannone prefabbricato, locali deposito, uffici e ampio piazzale per lo stoccaggio dei materiali, sito in Mortara via Fermi 27 (Lotto 1) ed un lotto di terreno della superficie di 2.836 con destinazione artigianale/commerciale sito in via Tiziano Vecellio (Lotto 3).

Si rende ora necessario aggiornare la valutazione degli immobili identificati con il nome di Lotto 1 e Lotto 3.

## **LOTTO N. 1- COMPLESSO PRODUTTIVO INDUSTRIALE** **POSTO IN MORTARA VIA FERMI 27**



## **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

### **1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Mortara via Fermi n.27 piena proprietà della quota di 1/1 di un'area

industriale artigianale con sovrastante capannone prefabbricato, uffici e locali ad uso deposito e magazzino.

**1. B - Intestatario dei beni.**

- [REDACTED]

**1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 29/04/2024 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 02/10/2014 al n. 6907 di Registro Generale, 862 di Registro Particolare, contro [REDACTED]  
[REDACTED] a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la somma di €. 310.000,00 -

L'ipoteca colpisce anche altri beni.

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 14/12/2016 al n. 10224 di registro generale, n. 6957 di registro particolare, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

- Trascrizione di atto giudiziario di sequestro preventivo da parte della Procura della Repubblica di Milano, trascritto in data 07/10/2021 ai nn. 9215/6590 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- Trascrizione di atto giudiziario per decreto di convalida di sequestro preventivo da parte della Procura della Repubblica di Milano, trascritto in data 19/10/2021 ai nn. 9566/6852 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED]

## **1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

L'immobile è attualmente libero.

### **1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :**

Valore di stima del bene	€	366.745,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	54.861,75
<b>Valore a base d'asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>311.000,00</b>

### **2. DATI CATASTALI**

Il complesso è censito al N.C.E.U del Comune di Mortara al:

Foglio 15 mapp. 1012 cat. D/7 R.C. €. 6.011,28

corrispondente al mappale 1012 del NCT di are 45.15.

Il tutto intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

piena proprietà quota di 1/1.

#### **2.1 CONFINI**

Confini in corpo con riferimento alla mappa NCT: via Fermi, mappali  
1099,1345,317,319.

#### **2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.**

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Dalle verifiche svolte si rilevano difformità tra le schede catastali e lo stato di fatto per una diversa distribuzione dei locali uffici e officina e per l'altezza del capannone. Il costo per regolarizzare la situazione catastale dei beni è stimato in € 1.000,00 IVA esclusa.

Nella toponomastica catastale compare come indirizzo dell'immobile via Raffaello Sanzio, la via esatta è via Enrico Fermi 27.

Si evidenzia inoltre che il verbale di pignoramento immobili colpisce anche i mappali 237,1327,1328,1329,1330,1331,1333 del foglio 15 NCT di Mortara. Dette particelle costituiscono ora una porzione di strada comunale ( via Fermi e via Majorana ) per tale motivo non saranno oggetto di stima.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI.**

Il sopralluogo effettuato in data 12/03/2024, evidenzia una situazione pressoché invariata rispetto a quanto osservato nel 2017; si fornisce la seguente descrizione:

#### **3.1 caratteristiche della zona:**

Il complesso immobiliare è posto nella fascia periferica della città, a due chilometri circa dalla centrale piazza del municipio, si trova in una zona a prevalente destinazione artigianale -industriale.

#### **3.2 Caratteristiche dei beni. -**

Trattasi di un complesso formato da un'area recintata della superficie catastale di mq 4.515, su cui sono edificati un capannone prefabbricato e manufatti adibiti a uffici, officina e deposito. In precedenza i beni erano utilizzati per l'attività di deposito e recupero di materiali ferrosi e altre tipologie di materiali provenienti da demolizioni e di scarto. Il piazzale è pavimentato in cemento liscio con finitura al quarzo in parte consumato e con segni di usura, è parzialmente suddiviso in zone delimitate da pannelli prefabbricati in cemento dentro le quali sono accatastati e separati le diverse varietà di materiali da bonificare e recuperare.

### **3.3 Capannone prefabbricato:**



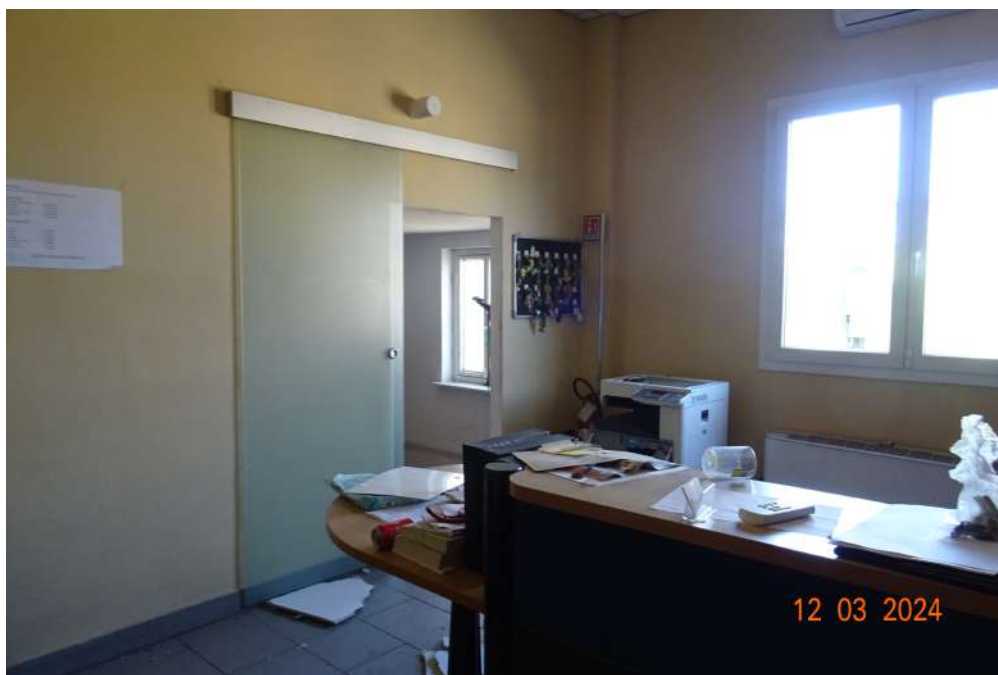
Trattasi di un manufatto prefabbricato a pianta rettangolare della superficie lorda di mq 786 (dim. m.39,30 x 20,00) con un'altezza sottotrave di m. 8,10.

Il capannone è formato da pilastri prefabbricati posti a un interasse di metri 9,30 circa su cui appoggiano capriate a doppia pendenza a supporto della copertura formata da pannelli a “doppio T” con inserite lastre traslucide.

I pannelli di tamponamento hanno uno spessore di cm 20, esternamente finiti in graniglia di fiume sul fronte strada e in cemento liscio sui restanti lati, il pavimento è in cemento con finitura al quarzo.

Il manufatto è dotato di chiusure con avvolgibili sezionali, vetri tipo U-Glass, impianto elettrico fuori traccia.

### 3.4 Uffici -



In fianco al capannone prefabbricato si trova un secondo manufatto al cui interno sono stati ricavati i locali a uso ufficio e i servizi igienici, con una restante parte che è rimasta destinata a officina e deposito.

L'accesso agli uffici si pratica sia dall'interno del capannone prefabbricato, sia dal piazzale, questi sono formati da tre locali con pavimenti in ceramica, pareti in muratura finite con intonaco al civile e controsoffitto di cartongesso.

I serramenti esterni sono in PVC, le porte interne sono in legno tamburato serie commerciale ad eccezione di una porta scorrevole in vetro e alluminio. Il bagno cieco provvisto di sanitari in ceramica e doccia ha pavimento e rivestimento in ceramica. I locali sono riscaldati con ventil-convettori ora non funzionanti. La pannellatura del controsoffitto risulta danneggiata in più punti, così come i sistemi oscuranti

(veneziane). Gli impianti, sia elettrico sia idrico, risultano ammalorati in più punti. La superficie lorda degli uffici è di mq 74,50.

Adiacente agli uffici, con accesso dal capannone prefabbricato, si trovano i WC di servizio per gli addetti all'impianto, dotati di turca e lavandino, sono piastrellati e riscaldati tramite caldaia murale a gas e termosifone, la superficie dei servizi è di mq 14.

### **3.5 Officina -**



E' una porzione del piccolo capannone costruito agli inizi degli anni sessanta del secolo scorso, con pilastri in cemento gettati in opera e muratura di tamponamento in laterizio, intonacata al civile.

Il pavimento è in cemento, l'orditura del tetto è a volta con strutture prefabbricate di cemento e tiranti di ferro, la copertura è in lastre di metallo verniciato. I serramenti sono in lamiera di ferro.

La superficie del locale è di mq 64 circa.



### **3.6 Depositi**

Costituisce parte del manufatto un locale uso deposito con pavimento rustico in cemento accessibile dai WC di servizio e un locale deposito con ingresso dal piazzale,

La superficie complessiva di questi vani è di mq 45 circa



### **3.7 Piazzale**





La superficie catastale del lotto è di mq 4.515, l'area scoperta circostante i fabbricati è di circa mq 3.500, quest'area è pavimentata in cemento liscio al quarzo in parte consumato e con segni di usura. L'area esterna è suddivisa tramite pannelli prefabbricati in zone dedicate al deposito dei materiali, in prossimità del capannone prefabbricato è

stata creata anche una vasca di laminazione per le acque. Sul lotto sono inoltre presenti alcuni manufatti provvisori, tipo container e la struttura di una pesa a ponte. Insiste sull'area anche un serraglio provvisorio (apparentemente quale piccolo ricovero per animali) privo di valore, edificato senza titolo, avente copertura di lastre in amianto. Sul fronte strada l'area è delimitata da una recinzione a giorno costituita da elementi prefabbricati in calcestruzzo, il cancello carraio è automatizzato, i restanti lati sono delimitati da pannelli ciechi in calcestruzzo dell'altezza di m. 3,00/3,50.

#### **4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria**

Con atto notaio [REDACTED] in data 01/02/2006 rep. 6825/1129 trascritto a Vigevano il 03/02/2006 ai nn. 1003/595 la società [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] l'immobile in oggetto distinto al NCEU al fog. 15 mapp. 1012. Ai predetti sigg. [REDACTED], la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'immobile, è pervenuta da [REDACTED] [REDACTED], per atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 27/06/2003, rep. 11461/2879, trascritto a Vigevano in data 14/07/2003 ai nn.8222/5435. La quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per successione di [REDACTED] deceduto in data 05/02/1996, trascritta in data 18/04/2000 ai nn. 3335/2321 .

Il mappale 1012 era di proprietà dei sigg. [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in forza di  
titoli ultraventennali.

#### **5 .VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione  
delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa  
coniugale: **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

**Condominio e Spese condominiali** : nessuna

#### **6. REGOLARITA' EDILIZIA.**

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Mortara si  
rileva quanto segue:

Il locale officina è stato edificato con pratica n. 60/1962 nulla osta Prot.  
6192 rilasciato in data 14/06/1962.

Con pratica n. 86/1963 del 21/06/1963 è stato rilasciato il nulla-osta per  
l'ampliamento del capannone, locale officina.

Con pratica n. 143/1971 del 23/09/1971 è stata rilasciata la licenza per la  
costruzione della recinzione.

Con pratica n. 219/1983 del 26/01/1984 è stata rilasciata la concessione  
per la costruzione di nuova recinzione.

Con pratica edilizia n. 21/2008 è stata presentata D.I.A. prot. 2706 del

06/02/2008 per "COSTRUZIONE DI CAPANNONE PREFABBRICATO  
CON DEMOLIZIONE DI TETTOIA ESISTENTE"

Con pratica edilizia n. 151/2010 è stata presentata DIA prot. 17282 del  
29/07/2010 in variante alla prat.21/2008, la fine lavori con collaudo  
finale è avvenuta in data 20/09/2010.

- SCIA n. 83-2014 per lavori interni fognatura.

In data 21/09/2010 con prot. N° 20682 è stata presentata la  
dichiarazione di agibilità del capannone.

Si rileva in difformità ai progetti approvati una diversa distribuzione degli  
spazi interni per la formazione di un nuovo locale uso ufficio e di un vano  
all'interno dell'officina.

Si rileva inoltre in difformità una maggior altezza del capannone da  
m. 6,00 dichiarata a m. 8,00 realizzata.

#### **7. - P.G.T. -**

L'area su cui è costruito l'intero complesso è individuata nel vigente  
PGT quale " TESSUTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI art. 39 NA ".

L'indice di zona UF è di 0,40 mq/mq il lotto ha una potenzialità  
edificatoria di atri 800 mq circa.

**8. IMPIANTI** : Alla dichiarazione di agibilità del capannone prot. 20682  
del 21/09/2010 sono allegate le dichiarazioni conformità degli impianti.

#### **9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE**

La perizia redatta nel 2017 riportava, per il compendio in oggetto, un  
valore di € 368.000,00 (tenuto conto delle opportune riduzioni); al fine di  
riportare i valori di stima del presente immobile all'attualità si è ritenuto di

operare analizzando i dati OMI aggiornati che, per il Comune di Mortara, codice di zona D1, microzona catastale 2, destinazione Produttiva, categoria CAPANNONI INDUSTRIALI – stato conservativo NORMALE, forniscono un valore variabile da 195 €/mq a 270 €/mq, stato conservativo OTTIMO, forniscono un valore variabile da 315 €/mq a 390 €/mq, nonché alcuni comparabili presenti nelle aree limitrofe.

Tenuto conto delle caratteristiche del compendio in tutte le sue parti, dell'ubicazione presso un contesto produttivo industriale, dell'ampia dimensione che consente un versatile utilizzo delle superfici, si ritiene congruo attribuire al capannone (mq 786,00) un valore di € 370/mq, per quanto concerne gli ulteriori elementi costitutivi dell'immobile, si ritengono idonei i valori della precedente valutazione. Nella fattispecie la stima del valore di mercato dei beni ammonta a:

Capannone	mq	786,00	x	€	370,00	=	€	290.820,00
Officina	mq	64,00	x	€	300,00	=	€	19.200,00
Uffici e WC	mq	74,50	x	€	550,00	=	€	40.975,00
Deposito e servizi	mq	59,00	x	€	250,00	=	€	<u>14.750,00</u>
							totale	<b>€ 365.745,00.</b>

Per quanto sopra descritto, il valore di mercato del compendio identificato con il nome di "lotto 1" si attesta ad un totale di **€ 365.745,00.**

**La stima già tiene conto dello stato dell'immobile, dei costi di adeguamento, urbanistico catastale e della demolizione e asportazione del serraglio per animali.**

**Restano da scomputare i costi per lo smaltimento dei materiali di**

diversa natura, ferro, alluminio, legno, vetro, ecc. accatastati all'interno del lotto, delle attrezzature presenti e container, i quali saranno da determinare con apposita e separata valutazione fornita da ditte specializzate.

## **10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 54.861,75 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

### **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.**

Il prezzo dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 365.745,00 – ( € 54.861,75 ) = € 310.883,25 che si arrotonda in

**€ 311.000,00 ( trecentoundicimila).**

## **12. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.**

### **Lotto 1**

In Mortara via Fermi n.27 piena proprietà della quota di 1/1 di un'area industriale artigianale della superficie catastale di mq 4515 con sovrastante capannone prefabbricato di mq 786, uffici per mq 74 e locali ad uso deposito e magazzino e servizi per mq 122 circa.

### **DATI CATASTALI**

Il complesso è censito al N.C.E.U del Comune di Mortara al:

Foglio 15 mapp. 1012 cat. D/7 R.C. € 6.011,28

corrispondente al mappale 1012 del NCT di are 45.15.

VALORE DI STIMA DEI BENI € 365.745,00

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 311.000,00**

## **LOTTO N. 3 - CONCLUSIONI DEFINITIVE**

### **1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**



## **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

### **1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Mortara in via Vecellio ( SS 494) piena proprietà della quota di 1/1 di una lotto di terreno della superficie catastale di mq 2.836 classificato nel vigente PGT nei " TESSUTI ARTIGIANALI /COMMERCIALI - art. 41 NA".

### **1. B - Esecutato e regime patrimoniale .**

- [REDACTED]

### **1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto



il 29/04/2024 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 02/10/2014 al n. 6907 di Registro Generale, 862 di Registro Particolare, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] per la somma di €. 310.000,00 -

L'ipoteca colpisce anche altri beni.

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 14/12/2016 al n. 10224 di registro generale, n. 6957 di registro particolare, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

- Trascrizione di atto giudiziario di sequestro preventivo da parte della Procura della Repubblica di Milano, trascritto in data 07/10/2021 ai nn. 9215/6590 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

- Trascrizione di atto giudiziario per decreto di convalida di sequestro preventivo da parte della Procura della Repubblica di Milano, trascritto in data 19/10/2021 ai nn. 9566/6852 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

- **1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

Come da dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate prot. 71840/2017 e successiva mail di precisazione inviata dall'Agenzia delle Entrate di Mortara non risultano contratti di locazione registrati in nome della società esecutata sul bene oggetto di stima, l' appezzamento è LIBERO.

## **1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :**

Valore di stima del bene	€	113.440,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	17.016,00
<b>Valore a base d'asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>96.400,00</b>

Non sono state individuate criticità impedenti la vendita.

## **2. DATI CATASTALI**

Il lotto è censito al N.C.T. del Comune di Mortara al:

Foglio 27 mapp. 262 are 28.36 seminativo RD € 7,32 RA € 8,79

E' intestato a: [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1.

### **2.1 CONFINI**

Confini in corpo : Via T. Vecellio, mappali 537, 194, 224, 223.

### **2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.**

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente il bene.

## **3. DESCRIZIONE DEI BENI.**

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 14/07/2017, posso fornire la seguente descrizione:

### **3.1 caratteristiche della zona:**

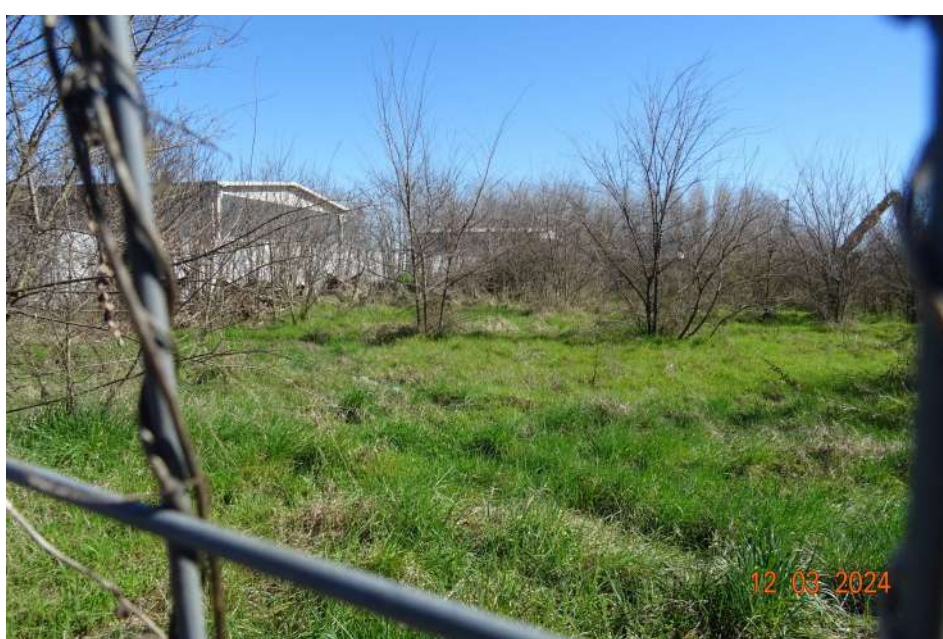
Il lotto è posto nella parte periferica della città, adiacente alla SS. 494, la zona è contraddistinta dalla presenza di alcuni complessi artigianali, cascine sparse e terreni coltivati.

### **3.2 Caratteristiche del bene. -**

Trattasi di un lotto di terra pianeggiante a forma di quadrilatero della

superficie catastale di mq. 2.836, con un fronte strada di circa m. 48 ed una profondità media di circa m 59.

L'area ora incolta è delimitata sul fronte strada da una recinzione formata da pannelli prefabbricati in calcestruzzo e pannelli metallici uso recinzione cantieri in corrispondenza della zona d'accesso, i restanti lati sono chiusi da pannelli in calcestruzzo e/o metallo.



#### **4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria**

La piena proprietà del lotto, è pervenuta alla società [REDACTED]  
[REDACTED], con atto di compravendita  
notaio [REDACTED] in data 12/12/2012 rep. 7924/6022 trascritto a  
Vigevano il 08/01/2013 ai nn. 90/66 dalla società [REDACTED]  
Alla predetta società [REDACTED] il bene è pervenuto dalla società  
[REDACTED] per atto di compravendita notaio  
[REDACTED] in data 18 dicembre 2002 rep. n. 7463/2308 trascritto a  
Vigevano in data 08/06/2003 ai nn. 129/90.

La società [REDACTED] in seguito trasformata in [REDACTED] era  
proprietaria del bene in forza di titoli ultraventennali.

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione  
delle formalità descritte al punto 1C

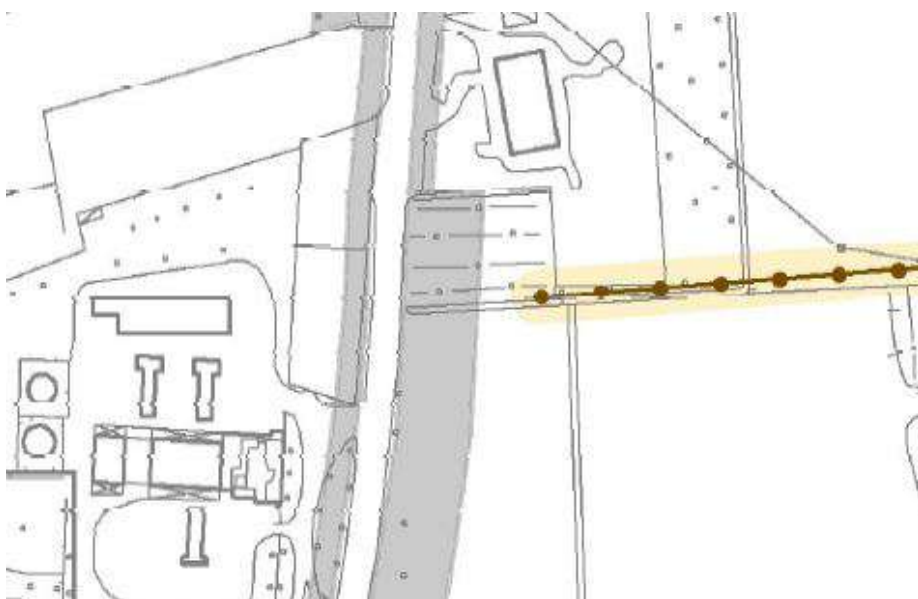
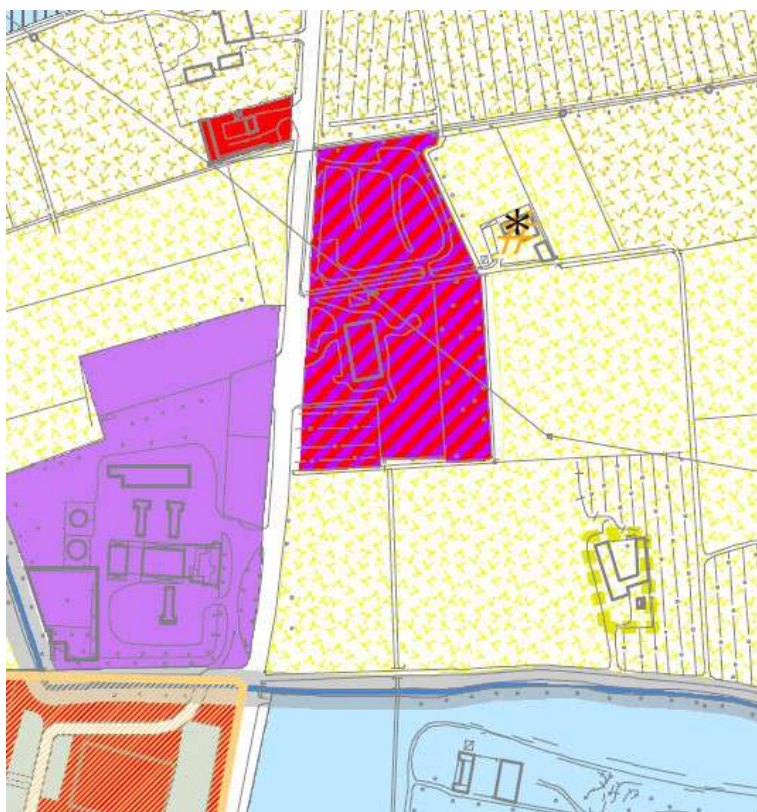
- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa  
coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

#### **6. REGOLARITA' EDILIZIA.**

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Mortara non  
sono state individuate pratiche concernenti la posa dei manufatti che  
formano la recinzione.

## 7. - P.G.T. -

L'area su cui è costruito l'intero complesso è individuata nel vigente PGT nei " TESSUTI ARTIGIANALI/COMMERCIALI art. 41 NA ". Parte dell'area è soggetta alla fascia di rispetto stradale e di elettrodotto.



## **9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE**

Acquisite le informazioni tramite agenzie immobiliari, preso atto dell'assenza di transazioni per beni simili a cui fare riferimento e della conseguente svalutazione del valore delle aree avvenuto negli ultimi si può stabilire il più probabile valore di mercato del lotto in € 40,00/ mq .

area                    mq 2.836 x € 40,00 = € 113.440,00

## **10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 17.016 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

### **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.**

Il prezzo dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 113.440,00 – € 17.016,00 = € 96.424,00 che si arrotonda in

**€ 96.400,00 ( novantaseimilaquattrocento/00).**

## **11. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.**

### **Lotto 3**

In Mortara in via Vecelio ( SS 494) piena proprietà della quota di 1/1 di una lotto di terreno della superficie catastale di mq 2.836 classificato nel vigente PGT nei " TESSUTI ARTIGIANALI /COMMERCIALI - art. 41 NA".

### **DATI CATASTALI**

Il lotto è censito al N.C.T. del Comune di Mortara al:

Foglio 27 mapp. 262 are 28.36 seminativo RD € 7,32 RA € 8,79

VALORE DI STIMA DEI BENI                    € 113.440,00

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 96.400,00**

**IL C.T.U.  
Geom. Lino Fiori**

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratti di mappa;*
5. *Estratti PGT;*
6. *Copia delle pratiche edilizie - Lotto 1*
7. *Visure conservatoria*
8. *Comparabili OMI*
9. *Fotografie;*

