

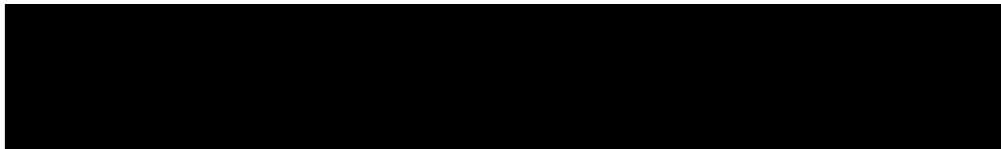
ING. SILVIA MICHELON



TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE FALLIMENTARE
N.42/2019

FALLIMENTO
IMMOBILIARE VENTI SETTEMBRE S.R.L. SOCIETA' A
RESPONSABILITA' LIMITATA



Giudice Delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore Fallimentare: Dott. Stefano Broglia

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

RELAZIONE – VIA GRAMSCI - ZEME

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Silvia Michelon, nata a Pavia (PV) il 13/10/1988, con studio in Mortara (PV), P.zza Trieste 93, CAP 27036, C.F. MCH SLV 88R53 G388L, P.Iva 02553450186, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3285, è stata incaricata dal curatore fallimentare Dott. Stefano Broglia in data 20/11/2019 di procedere alla stima del compendio immobiliare della procedura in epigrafe, costituito nel Comune di Zeme (PV), in particolare le unità immobiliari in Via Gramsci 18.

Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti ed i sopralluoghi necessari per provvedere alla stima degli immobili presso i comuni in cui sono ubicati e presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia.

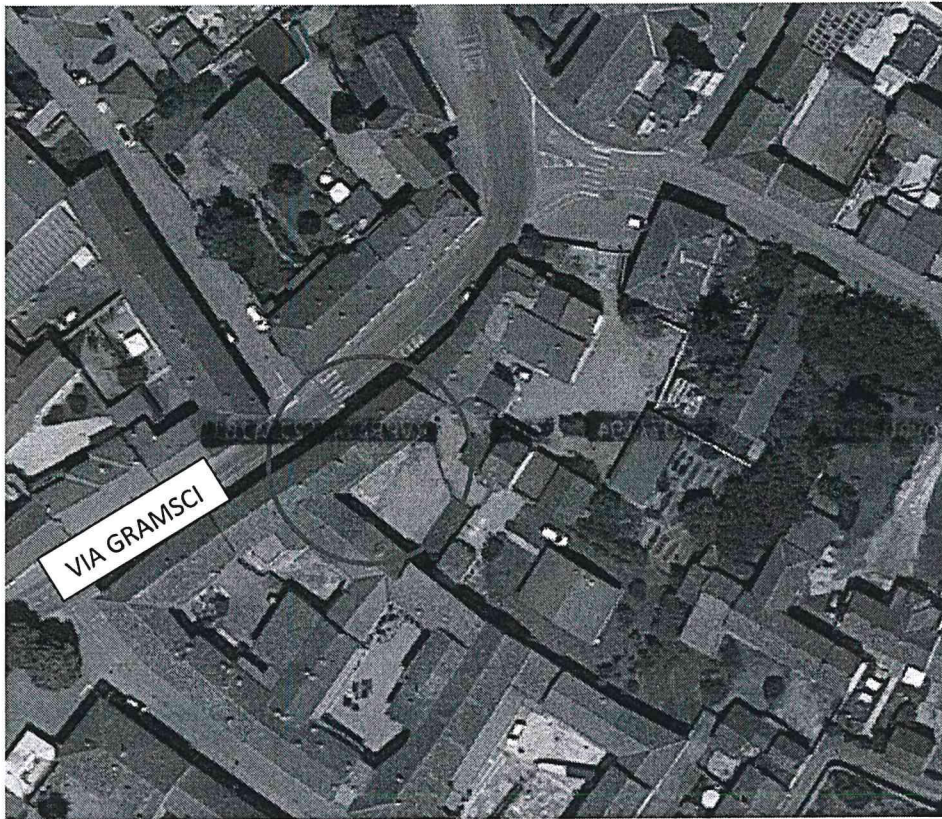
Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni è di tipo comparativo: sono stati presi in considerazione la consistenza delle porzioni immobiliari, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione, nonché l'esistenza nella zona di servizi primari e sono stati correlati con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona con prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

La superficie considerata per la valutazione globale dei fabbricati è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

Le fonti di informazione considerate sono: l'Ufficio di Pavia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la rivista Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli osservatori immobiliari.

In data 30 Dicembre 2019 è stato effettuato il sopralluogo al fine di accertare la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione degli immobili.

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI



Vista aerea

Le unità immobiliari oggetto della perizia si trovano a far parte dello stesso corpo di fabbrica a forma di "L", con ingresso e cortile interno comune a tutte le unità; risultano tre appartamenti, un ufficio e un box auto

Come già detto si trovano a Zeme, un piccolo Comune in provincia di Pavia che conta circa 1.000,00 abitanti, e si trova nella Lomellina occidentale; è circondato da campi agricoli e risaie e dista poco meno di 10,00Km dal confine col Piemonte.

Le unità oggetto di perizia si trovano in posizione centrale, dove sono anche concentrati i servizi primari per la città (negozi di quartiere, farmacia, ufficio postale, Comune, ecc).

DATI CATASTALI

I beni sono così censiti al NCEU:

- Foglio 12, part. 1842, sub. 4 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 24mq – superficie catastale totale 29mq – rendita 45,86 euro – piano T
- Foglio 12, part. 1842, sub. 5 – categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 3 Vani – Superficie Catastale totale 79mq – Rendita 99,16 euro – Piano T e 1
- Foglio 12, part. 1842, sub. 6 – categoria A/10 – Classe U – Consistenza 3,5 vani – Superficie Catastale totale 86mq – Rendita 406,71 euro – Piano T e 1
- Foglio 12, part. 1842, sub. 7 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale 85mq – rendita 132,21 euro – piano T
- Foglio 12, part. 1842, sub. 8 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 3 vani – superficie catastale totale 71mq – rendita 99,16 euro – Piano 1

VIA TEANO, 1 – MORTARA (PV) – CELL: 3476121164 – MAIL:
SILVIAMICHELON356@MAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@PEC.ORDING.PV.IT

termosifoni in piastre di alluminio; sono presenti i corpi luminosi in tutte le stanze; il citofono è posizionato a fianco della porta di ingresso.

Da far verificare è la soletta della camera da letto, in quanto camminandoci durante il sopralluogo è risultata convergente verso il centro della stanza.

UFFICIO - Foglio 12, part. 1842, sub. 6

LOTTO 5

L'unità accatastata come ufficio si trova al piano primo del corpo di fabbrica affacciato su Via Gramsci, raggiungibile da una scala interna comune all'unità immobiliare sub. 8 (appartamento).

L'ingresso alla scala avviene dal cortile comune interno, risulta molto ripida e un piccolo disimpegno separa le due unità presenti.

L'ufficio è composto da due stanze, un disimpegno e un bagno. In generale lo stato dell'unità è buono, solo a causa dell'umidità e della mancanza di areazione dei locali risultano evidenti i travetti della soletta del soffitto nella stanza di ingresso, che denota anche una mancanza di isolamento verso il sottotetto. Nel disimpegno, nel bagno e nella seconda stanza ad uso ufficio il soffitto è in legno a vista e non si sono riscontrati problemi di umidità o perdite d'acqua.

L'unità non è termo-autonoma, ma collegata alla caldaia che si trova al piano terra e che serve anche l'appartamento confinante (sub.8), mentre un boiler elettrico per l'acqua calda è presente in bagno. Le tubazioni che collegano i radiatori sono a vista e correnti lungo le pareti, così come le canaline esterne dell'impianto elettrico; non è presente un termostato ambiente, né valvole termostatiche ai termosifoni; sono presenti i corpi luminosi in tutte le stanze e funzionanti, in quanto era attiva l'elettricità.

Le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in cotto nella stanza di ingresso, mentre nel disimpegno e nella stanza accanto sono in laminato; il bagno ha un rivestimento di piastrelle monocottura sia a pavimento che a parete, ed è completo di vaso, bidet, piatto doccia e lavandino in ceramica bianca.

Le finestre sono in legno di colore bianco con persiane in legno color noce, tranne la finestra del bagno che è in PVC con vetro opaco. La porta di ingresso non è blindata ed è in legno tamburato color noce, così come le due porte interne del bagno e della seconda stanza ad uso ufficio.

All'unità sono legati degli accessori non comunicanti, un ripostiglio e un locale di deposito/cantina, che si trovano al piano terra. Il locale di deposito è un vecchio rustico, in condizioni pessime, con problemi di umidità e risalita dell'acqua; è anche stipato di vari oggetti, tanto che non si è potuto accedervi completamente all'interno e la scala ripida in discesa, che si trova appena superata la soglia di ingresso, è molto pericolosa.

Il ripostiglio, invece, è una stanza al piano terra di circa 25mq, completo di una porta di ingresso e due finestre (in legno e vetro singolo, datati), non riscaldata, con canaline bianche passanti sui muri per l'impianto elettrico (presenza dei corpi luminosi funzionanti, in quanto era attiva l'elettricità).

Il pavimento, rivestito con piastrelle in cotto, e le pareti non sono in buono stato: il pavimento è dissestato e le pareti hanno muffa e si sfogliano a causa della risalita dell'acqua e dell'umidità.

APPARTAMENTO n.2 - Foglio 12, part. 1842, sub. 7

LOTTO 6

Questo appartamento si trova al piano terra, con accesso sia su strada che dal cortile interno, e un piccolo ingresso disimpegna il soggiorno con angolo cottura, il bagno e la camera da letto.

In generale, l'unità non si trova in buono stato: problemi di risalita dell'acqua lungo i muri e di umidità, visibili anche dall'esterno, che causano la fioritura dei muri con distacco dell'intonaco; pavimentazione dissestata e rovinata anch'essa dall'umidità (all'ingresso e in soggiorno si trovano le piastrelle in marmette, nel bagno a pavimento e a parete piastrelle monocottura, nella camera da letto parquet); tutti gli impianti hanno tubatura e canaline a vista ormai datate; come riscaldamento sono presenti delle stufe convettive a

gas (marchio "Gazzelle", non si è potuto verificarne la conformità e il funzionamento) mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico in bagno, di marca "Ferrolì"; i sanitari presenti in bagno sono in ceramica bianca e comprendono vaso, bidet, lavandino e piatto doccia, tutti compresi di miscelatori; nel bagno manca il riscaldamento; gli infissi presenti sono in parte in PVC (la porta di ingresso, la finestra del bagno e una finestra della camera) e in parte in legno (le due finestre del soggiorno e l'altra finestra della camera), complete di inferiate in ferro quelle affacciate su Via Gramsci.

Da far verificare è la struttura del soffitto della camera da letto, che è a travi e travetti in legno a vista, in cui la trave centrale risulta flessa.

All'unità è legato un accessorio non comunicante, un deposito con due piccoli ripostigli. Si trova sempre al piano terra, con ingresso dal cortile interno, e ad oggi è in stato discreto, in quanto viene utilizzato come un ufficio: le pareti sono rivestite con perline in legno fin quasi al soffitto e il pavimento è in monocottura in stato buono. È presente un solo termosifone in piastre di ghisa per riscaldare l'ambiente ed è collegato alla caldaia presente in uno dei due ripostigli, di marca "Ferrolì", che è anche a servizio delle due unità al piano primo, cioè dell'ufficio e dell'appartamento (sub. 6 e sub. 8). In questo ripostiglio, sul soffitto, sono presenti delle crepe importanti, che sembrano passanti da un primo rilievo, quindi si consiglia di farle verificare.

L'impianto elettrico presente nel deposito è con canaline bianche a vista, e anche nel ripostiglio i tubi che si diramano dalla caldaia sono totalmente a vista. Questo locale e l'altro disimpegno, che è il sottoscala, non sono in buono stato, hanno anche loro problemi di umidità e risalita di acqua nei muri e il pavimento in marmette è rovinato.

Le due porte presenti nel deposito sono in alluminio con vetri opacizzati, mentre la finestra nel disimpegno è in legno con vetro singolo, ormai datato.

APPARTAMENTO n.3 - Foglio 12, part. 1842, sub. 8

6000 4

L'ingresso all'appartamento è collocato di fronte all'ingresso dell'ufficio al piano primo; la scala di accesso è comune e il piccolo pianerottolo collega le due unità. Internamente è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, dove una scala a sei gradini porta a un disimpegno che si collega al bagno e alla camera da letto.

In generale l'unità è in buono stato, non ci sono segni di infiltrazioni d'acqua e di umidità e le pareti e i pavimenti risultano sani. Nel bagno, sul soffitto con trave a legno a vista, è presente una vistosa crepa nel solaio, che si dirama e sembrerebbe passante, quindi da far verificare.

L'impianto elettrico è distribuito con canaline esterne passanti sulle pareti dell'unità e anche i tubi di collegamento dei termosifoni sono a vista. Come già detto, l'unità non è termo-autonoma ma collegata alla caldaia presente al piano terra; non è presente il termostato ambiente né sono presenti le valvole termostatiche ai termosifoni a piastre in ghisa. Nel bagno c'è un boiler elettrico per l'ACS e sono presenti vaso, bidet, lavandino a colonna in ceramica bianca e il box doccia.

Il pavimento è uniforme in tutta l'abitazione, sono piastrelle in monocottura di colore marrone, di dimensione 60x60cm. L'angolo cottura (che è dotato di tutte le predisposizioni elettriche ed idrauliche) e il bagno hanno alle pareti i rivestimenti in piastrelle bianche sempre in monocottura.

Le finestre sono in parte in legno e in parte in PVC, con cassone e tapparelle in legno per le finestre che affacciano su Via Gramsci, con tapparelle in PVC per quelle che si affacciano sul cortile interno; la porta di ingresso all'appartamento è in PVC colore bianca, ed è alta 1,90m, dovrebbe essere sostituita per avere almeno un'altezza di 2,10m; le due porte interne, che si trovano in bagno e in camera da letto, sono in legno tamburato di colore noce.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dall'accesso agli atti nel Comune di Zeme, effettuata in data 16 Febbraio 2020, risulta un'unica pratica edilizia per l'intero edificio:

- Pratica edilizia DIA (denuncia inizio attività) prot. N. 3132 del 02 Luglio 2010: i lavori descritti sono "manutenzione su edificio esistente e cambio di destinazione d'uso" [redacted] [redacted] in cui sono riferimenti di vecchie pratiche dell'immobile, ma si parla solo di "edificio esistente"; dalle tavole tecniche, le unità immobiliari risultano conformi a quanto rilevato durante il rilievo e sono stati pagati tutti gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

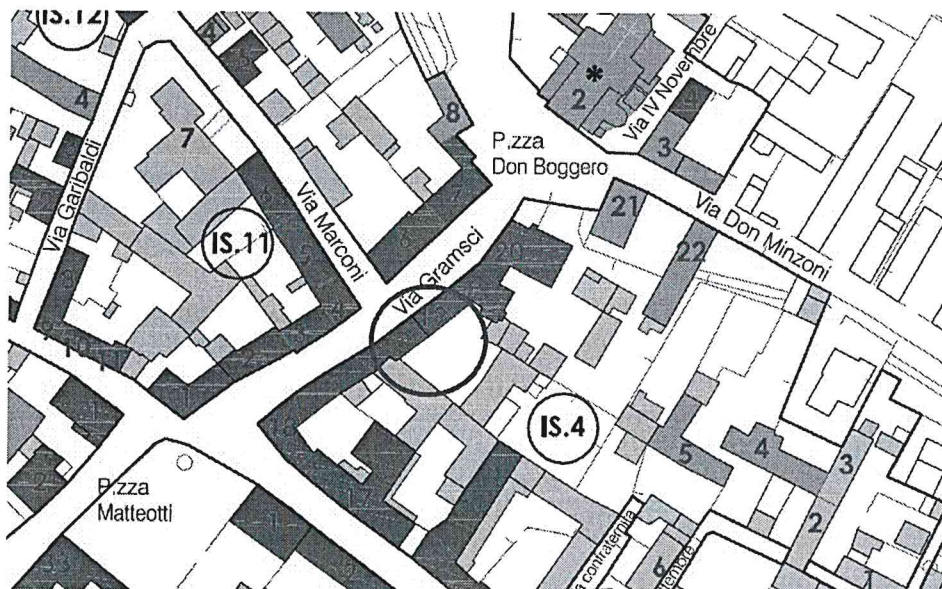
Manca la fine lavori edilizia, anche se a livello catastale sono già state presentate tutte le planimetrie; deve quindi essere presentata una SCIA di agibilità, con pagamento di mora per il ritardo dovuto (la fine lavori deve essere presentata entro 3 anni dall'inizio dei lavori), che non verrà calcolata alla data della perizia in quanto potrebbe variare rispetto alla data effettiva di richiesta.

Stralcio del PGT del Comune

Si riporta lo stralcio del Piano delle Regole del PGT, con identificazione delle zone e stralcio delle NTA (norme tecniche di attuazione):



AMBITI CONSOLIDATI		
SIMBOLOGIA	DESCRIZIONE	ARTICOLO PR_0
[Solid Grey Box]	Ambiti ed edifici di valore storico - ambientale	Da art. 44 a art. 48
[Dark Grey Box]	Ambito del Tessuto storico	Da art. 44 a art. 47
[Light Grey Box]	Ambito Residenziale consolidato	Art. 49
[Diagonal Lines Box]	Ambito Residenziale consolidato di completamento	Art. 50
[Box with 'PLA n°']	Ambito di espansione residenziale soggetta a piano di lottizzazione già previsto nella vigente pianificazione in fase di attuazione	Art. 87



	Edifici di pregio storico/architettonico Modalità intervento: Restauro e risanamento conservativo Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria
	Edifici del tessuto storico minore con affaccio su strada o corte unitaria Modalità intervento: Restauro e risanamento conservativo Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria
	Edifici del tessuto storico minore senza affaccio su strada Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
	Edifici del tessuto storico minore privi di valore architettonico Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

L'edificio ricade nel "Tessuto urbano consolidato storico", e la facciata fronte strada, Via Gramsci, ricade nel tessuto storico minore, in cui vengono identificati i tipi di interventi edilizi ammessi: restauro e risanamento conservativo in manutenzione ordinaria o straordinaria.

Si riporta di seguito stralcio delle NTA:

CAPO 2. TESSUTI CONSOLIDATI

Art. 44 - Tessuto storico (Ex zona omogenea A)

1. Il PGT identifica negli elaborati analitici e di progetto con apposita perimetrazione l'ambito del tessuto storico, che presenta valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare. In esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

2. Tale ambito ricomprende al proprio interno la zona del tessuto storico e le Attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui al presente Titolo III, che ricadono all'interno di tale perimetrazione.

3. Modalità di attuazione degli interventi:

In queste zone il PGT si attua in generale per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente (permesso di costruire, denuncia di inizio attività), da applicarsi alle unità minime di intervento.

4. Unità minime di intervento:

Il PGT definisce gli interventi da attuarsi nel tessuto storico, prevedendo apposite modalità di intervento sugli edifici ricompresi all'interno del tessuto storico, individuato secondo i criteri previsti dalla normativa vigente.

5. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (M1 ed M2) non è previsto alcun limite

dimensionale agli interventi.

6. Per gli interventi di Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), Ristrutturazione edilizia (Re), l'unità minima di intervento è rappresentata dall'insieme delle proprietà catastali, comprese le aree pertinenziali, interessate dall'intervento.

7. In deroga a quanto precedentemente espresso, sono consentiti interventi su parte dell'unità minima previo parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica comunale. Le deroghe dovranno comunque essere concesse nei casi in cui particolari situazioni proprietarie e/o morfologiche - tipologiche degli edifici consentano interventi limitati a porzioni dell'unità minima di intervento. In ogni caso, tali interventi dovranno:

a. riguardare una parte significativa (quantitativamente, morfologicamente e tipologicamente) dell'unità minima di intervento;

b. salvaguardare e/o ripristinare le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie – soprattutto esteriori degli edifici.

Gli interventi successivi al primo dovranno a questo adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato, organico ed integrato.

8. Gli interventi relativi alle unità minime di intervento dovranno inoltre rispettare le disposizioni di carattere generale e la disciplina degli usi di cui ai precedenti articoli delle presenti norme.

Art. 45 - Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso funzionali.

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza. (...)

Art. 46 - Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio

1. Per le aree scoperte di pregio sono previste specifiche modalità di intervento (da attuarsi attraverso le Unità minime di intervento finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni cortilizie, di seguito indicate e specificatamente individuate negli elaborati grafici.

2. Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale: per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.

3. Nel caso di semplici spazi aperti privati, privi delle valenze di cui ai commi precedenti sarà possibile la realizzazione di box pertinenziali nei limiti previsti dalle vigenti norme.

Art. 47 - Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi

1. Il PGT definisce la classificazione qualitativa degli edifici del tessuto storico nell'elaborato grafico PR_4 - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – IL TESSUTO STORICO. Tale classificazione individua sei categorie di edifici:

a. Edifici di pregio architettonico (nessun vincolo presente)

b. Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo

c. Edifici soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria

d. Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia

e. Edifici soggetti a recupero edilizio rustici e accessori

1. La classificazione - di cui al comma precedente – assegna agli edifici del tessuto storico la loro valenza interventuale:

a. (...)

b. Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo: sono gli edifici – ed eventualmente le loro pertinenze – di cui al comma precedente, sui quali può gravare un vincolo sovraordinato ai sensi della vigente normativa. Gli interventi ammessi sono di restauro e risanamento conservativo, connessi al mantenimento delle caratteristiche storiche e della tradizione.

c. Edifici soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria: sono quegli edifici per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi delle presenti norme e della vigente legislazione nazionale e regionale.

d. (...)

e. (...)

f. (...)

2. Le prescrizioni seguenti valgono per tutti gli interventi ammessi nell'ambito del tessuto storico.

2.1 Vincolo d'impianto- Fronti di pregio

a. è fatto obbligo per tutti gli interventi relativi agli ambiti individuati nell'elaborato PR 1 di mantenere, ove possibile, l'allineamento dei fronti edilizi.

b. è fatto obbligo di conservare i fronti principali degli edifici individuati negli elaborati, che pur non costituendo episodi eccezionali sotto il profilo architettonico e storico, presentano fronti di valore significativo per l'assetto tipologico e ambientale del tessuto storico.

c. In linea generale, non possono pertanto essere modificate le partiture delle facciate, le aperture e le eventuali cornici marcapiano o i decori ornamentali, così come devono essere conservati gli infissi e le porte esterne originali, le direzioni delle falde e le pendenze delle coperture.

d. Nel rispetto della cultura lombarda, potranno essere consentiti interventi di modifica delle coperture esistenti al fine di riallineare i fronti esistenti, previa presentazione del progetto in oggetto alla Commissione del Paesaggio, e relativo esito positivo.

e. Negli edifici, nei quali sono state compromesse le caratteristiche architettoniche originarie, gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle stesse. Si devono, inoltre, impiegare materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale.

f. Sarà comunque possibile variare le altezze massime di gronda per obbligate necessità igienico - edilizie di altezza interna del piano, da valutare, per ogni caso, in sede di rilascio autorizzativo.

2.2 Aperture nelle facciate

È consentito, per gli interventi che non siano soggetti a "Restauro", "Risanamento conservativo", di mutare le aperture esistenti nelle facciate, modificando disegno e dimensioni, con la possibilità di inserire delle logge, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata, della conservazione in vista degli eventuali elementi decorativi e architettonici. Le nuove aperture non potranno comunque avere forma dimensioni dissimili dalle esistenti e non alterare i rapporti consolidati tra vuoti pieni.

2.3 Superfettazioni esistenti

E' fatto obbligo di eliminare tutte le superfettazioni esistenti non armonizzate con gli edifici originari e realizzate con materiali, forme e tipologie non coerenti con le caratteristiche del tessuto storico, costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di logge, ballatoi, balconi e porticati.

2.4 Passaggi pubblici e privati

E' fatto divieto di chiudere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici e cortili ed altri spazi di pertinenza.

2.5 Parchi, giardini ed orti esistenti

(...)

2.6 Aree inedificate esistenti

(...)

2.7 Aree scoperte di risulta

(...)

2.8 Materiali prescritti

In tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio. Si prescrive pertanto, tranne che nei casi di Restauro e Risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi:

a. per le coperture: l'uso del coppo in laterizio;

b. per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o in serizzo o altra pietra locale non levigata. E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo. Il colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di una "mazzetta" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali:

a. per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e/o alluminio e di imposte in legno e/o alluminio del tipo a persiana con colorazioni tipiche del luogo;

- b. per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- c. per le vetrine dei negozi l'uso di telai in legno e/o in metallo verniciato o da verniciare;
- d. per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera preverniciata;
- e. per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità che riprendano quelle preesistenti, se documentabili e comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- f. per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra levigata, di marmo o di qualsiasi altro materiale riflettente;
- g. per le insegne dei negozi e fatto obbligo di conservare il supporto di quelle esistenti, se pregevoli e va limitato l'uso di insegne a bandiera luminose.

2.9 Distanze fra edifici, degli edifici dai confini e dagli edifici dalle strade

- a. interventi di tipo conservativo: valgono le distanze esistenti;
- b. interventi di ristrutturazione edilizia: le distanze minime non debbono essere inferiori alle distanze esistenti.

2.10 Limiti di densità edilizia

(...)

2.11 Limiti di altezza

(...)

2.12 Recinzioni

(...)

2.13 Autorimesse private ed altri locali accessori

Le autorimesse private e gli altri locali accessori sono consentiti esclusivamente nei seguenti casi:

a. le autorimesse fuori terra sono ammesse:

- al piano terreno degli edifici principali; nel caso di interventi relativi a edifici a corte, le autorimesse sono ammesse utilizzando esclusivamente gli androni e i passaggi carrabili esistenti;
 - sono altresì ammissibili se ricavate al piano terra di immobili non residenziali o ex rurali pur nel rispetto dei diritti di passaggio di terzi e delle norme sui beni vincolati.
 - in costruzioni addossate all'edificio principale o a confine, nel limite di 10 mq ogni 100 mc dell'edificio principale ed a condizione che il rapporto di copertura nell'unità di intervento non sia superiore al 50%;
- b. per le nuove costruzioni non sono ammesse autorimesse interrato o parzialmente interrato, in nessuna zona.

c. in tutti i casi valgono le seguenti norme:

- devono essere realizzati in muratura con copertura inclinata (almeno monofalda) e manto in coppi;
- materiali: devono inoltre essere coordinati con quelli dell'edificio principale ed avere serramenti adeguati alle caratteristiche del tessuto storico e del materiale prescritti dalle presenti norme; l'utilizzo di serramenti metallici è ammesso solo se tinteggiati e finalizzati al contenimento energetico;
- altezza: nel caso di costruzione isolata o in aderenza a facciate prive di aperture, l'altezza, misurata al colmo della copertura, non può essere superiore a m 2,80.

d. Solo nell'ambito del tessuto storico è consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, con riferimento alla disciplina normativa regionale, fatto salvo il rispetto dei limiti delle altezze massime imposte dalla relativa zona. Si proibisce la realizzazione di abbaini.

2.14 Deroghe

a. In deroga agli indici planivolumetrici sopra espressi, è comunque consentito:

- Il soprizzo dell'edificio sino ad un massimo del 20% dell'altezza reale dello stesso, al fine di raggiungere i requisiti minimi di altezza di legge per l'agibilità dei locali ad uso residenziale;
- La costruzione di autorimesse per il ricovero di autoveicoli privati (1mq/10 mc di residenza con un minimo di 18 mq);
- L'inserimento di volumi tecnici per impianti di sollevamento al servizio di diversamente abili.

b. Ai fini del calcolo della Slp esistente, possono essere utilizzate le superfici dei rustici pertinenziali che per caratteristica di altezza interna siano recuperabili all'uso abitativo.

VINCOLI (validi per tutti i subalterni presenti)

TRASCRIZIONI:

- del 10/06/2019 - Registro Particolare 3601 Registro Generale 5042 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 42/2019 del 17/05/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE del 16/05/2013 - Registro Particolare 505 Registro Generale 3889 Pubblico ufficiale MAIATICO GIUSEPPE Repertorio 669/552 del 15/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 15/06/2018 - Registro Particolare 688 Registro Generale 5569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1936 del 01/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

BOX AUTO – foglio 12, part. 1842, sub. 4

Il box auto viene calcolato rispetto alle indagini di mercato nelle zone limitrofe a Zeme, in quanto non c'è riscontro sull'osservatorio OMI di questa categoria e, soprattutto, può essere associato a qualsiasi unità abitativa o ufficio presente nel fabbricato.

Di seguito la tabella riepilogativa delle aree:

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
box - posto auto singolo	24,00	28,80	1,00	28,80	nord-est	insufficiente

La superficie commerciale (arr.) è pari a 29,00mq e verrà considerato che il posto auto è singolo.

Il valore commerciale è definito pari a 8.000,00€

L'importo totale rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell'immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto, comprensivo anche delle spese di sistemazione urbanistica ed edilizia.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore:

VALORE FINALE 6.800,00€

APPARTAMENTO n.1 - foglio 12, part. 1842, sub. 5

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 770,00 e € 870,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Vengono inoltre effettuate indagini di mercato per beni simili e allo stato di manutenzione/vetustà del bene oggetto di stima.

La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione:

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
soggiorno/cucina	25,95	70,88	1,00	70,88	nord	buono
camera	24,24				nord	buono
disimpegno	2,20				est	buono
bagno	4,36				est	buono
ballatoio	6,26	6,26	0,25	1,57	nord	scadente
ripostiglio (sottoscala)	1,00	1,50	0,10	0,15	ovest	scadente
	64,01	78,64		72,60		

La superficie commerciale (arr.) è pari a 73,00 mq.

Il valore commerciale è definito pari a 58.400,00€

L'importo totale rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell'immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto, comprensivo anche delle spese di sistemazione urbanistica ed edilizia.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all' immobile oggetto di stima il seguente valore:

VALORE FINALE (arr) 50.000,00€

Non risultano nelle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate immobili ad uso "ufficio"; vengono quindi effettuate indagini di mercato per beni simili e allo stato di manutenzione/vetustà del bene oggetto di stima nel contesto circostante. Si tiene in considerazione che l'unità immobiliare può cambiare destinazione d'uso e diventare anch'essa appartamento.

La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione:

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
stanza 1	23,64	62,30	1,00	62,30	nord- ovest/nord- est	buono
disimpegno	6,72				nord-ovest	buono
bagno	3,72				nord-est	buono
stanza 2	12,18				nord-ovest	buono
ripostiglio (piano terra)	26,07	33,07	0,20	6,61		insufficiente
cantina (piano terra)	16,26	24,48	0,05	1,22		insufficiente
locale di sgombero (piano terra)	18,93	24,48	0,05	1,22	ovest	insufficiente
	107,52	144,33		71,36		

La superficie commerciale (arr.) è pari a 72,00 mq.

Il valore commerciale è definito pari a 50.400,00€

L'importo totale rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell'immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto, comprensivo anche delle spese di sistemazione urbanistica ed edilizia.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore:

VALORE FINALE (arr) 43.000,00€

APPARTAMENTO n.2 - foglio 12, part. 1842, sub. 7

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 770,00 e € 870,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Vengono inoltre effettuate indagini di mercato per beni simili e allo stato di manutenzione/vetustà del bene oggetto di stima.

La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione:

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
soggiorno/cucina	23,95	70,55	1,00	70,55	nord-ovest	insufficiente
camera	19,40				nord-ovest/nord-est	insufficiente
disimpegno	4,90				nord-est	insufficiente
bagno	5,62				nord-ovest	insufficiente
ripostiglio	6,20				nord-est	insufficiente
deposito	22,34	45,97	0,25	11,49	nord-est/nord-ovest	buono
ripostiglio (sottoscala)	2,40				nord-ovest	insufficiente
	84,81	116,52		82,04		

La superficie commerciale (arr.) è pari a 82,00 mq.

Il valore commerciale è definito pari a 41.000,00€

L'importo totale rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell'immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto, comprensivo anche delle spese di sistemazione urbanistica ed edilizia.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore:

VALORE FINALE (arr) 35.000,00€

APPARTAMENTO n.3 - foglio 12, part. 1842, sub. 8

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 770,00 e € 870,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Vengono inoltre effettuate indagini di mercato per beni simili e allo stato di manutenzione/vetustà del bene oggetto di stima.

La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione:

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
soggiorno/cucina	22,32	66,45	1,00	66,45	nord-est/nord- ovest	buono
disimpegno	2,48				interno	buono
bagno	6,42				nord-est	discreto
camera	21,94				nord-est/nord- ovest	buono
	53,16	66,45		66,45		

La superficie commerciale (arr.) è pari a 66,00 mq.

Il valore commerciale è definito pari a 49.500,00€

L'importo totale rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell'immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto, comprensivo anche delle spese di sistemazione urbanistica ed edilizia.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all' immobile oggetto di stima il seguente valore:

VALORE FINALE (arr) 42.000,00€

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Mortara, 25/03/2020

Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- A. Visure catastali
- B. Estratto di mappa
- C. Planimetrie catastali
- D. Visure di conservatoria
- E. Pratiche edilizie
- F. Documentazione fotografica sub 4
- G. Documentazione fotografica sub 5
- H. Documentazione fotografica sub 6
- I. Documentazione fotografica sub 7
- J. Documentazione fotografica sub 8
- K. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

