



Il sottoscritto arch. Andrea Salvadeo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al num. 835, avendo ricevuto la nomina di estimatore nella procedura fallimentare n. 21/2017, espone qui appresso le risultanze:

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene: -
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
  - o Verbale di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: Lotto 1 = 350.000,00 € ; Lotto 2 = 125.000,00 €; Lotto 3 = 67.800,00 €
- Criticità varie: capannone per la produzione dell'asfalto edificato parzialmente su area demaniale (rif. Particella 1201 Comune di Voghera)

## SOPRALLUOGHI

Esperiti i necessari accertamenti, acquisito l'atto di provenienza, la documentazione catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Pavia e le autorizzazioni edilizie presso gli Uffici Comunali, mi recavo presso i beni oggetto di esecuzione riuscendo ad accedere a tutte le sue parti.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto di proprietà per 1/1 a [REDACTED] (ad eccezione del bene al n. 2) dei seguenti immobili siti nei comuni di Voghera, Retorbido e Varzi.

- Immobili in Voghera
  - o Complesso industriale produttivo in strada per Retorbido n° 22 costituito da impianto per la produzione di conglomerato bituminoso, capannone, locali ad uso magazzini, una officina, un locale deposito macchinari, un locale ad uso ufficio ed una abitazione del custode, oltre a terreno adiacente confinante la sponda destra della roggia del Mulino.
- Immobili in Retorbido.
  - o Porzione di capannone ad uso deposito macchinari facente parte del complesso industriale per la produzione di conglomerato bituminoso e terreni confinanti col complesso industriale siti lungo la sponda del torrente Staffora al confine con l'area demaniale.
- Immobili in Varzi:
  - o Ambito residenziale costituito da fabbricato disposto su due livelli di cui al piano terra vi sono due locali ad uso deposito e l'ingresso dell'abitazione con annessa cantina; al piano primo si colloca il ballatoio e quattro locali. Fanno



parte dell'area cortilizia un porticato ad uso ricovero macchinari e due terreni di proprietà; gli altri quattro terreni sono disposti a confine e nelle immediate vicinanze.

I beni risultano censiti al Catasto come segue:

- Beni in Comune di Voghera:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

1. Complesso industriale produttivo per la produzione di conglomerati bituminosi: Foglio 62 Particella 1518, Subalterno 2, Categoria D/1, Rendita 2.546,13 euro – Indirizzo Strada Retorbido n. 19 piano T.
2. Magazzino e parte di capannone per la produzione di conglomerato bituminoso, facente parte del complesso industriale: Foglio 62 Particella 1201, Categoria D/1, Rendita 2.197,45 euro – Indirizzo Strada Retorbido n. 18 piano T. (Proprietà per l'area Demanio dello Stato e proprietà per il fabbricato Maretti Strade srl.)
3. Abitazione custode all'interno del complesso industriale: foglio 62, Particella 1518, subalterno 1, Categoria A/3, Classe 3 Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115,00 mq, Rendita 371,85 €, Indirizzo Strada per Retorbido n. 19 Piano T-1-2.

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 173, ad Est Roggia del Molino e mappali 1293, 1292 e 1349, a Sud mappale 1349 e stessa proprietà in Comune di Retorbido, ad Ovest proprietà demaniale.

Catasto Terreni:

4. Terreno lungo la sponda destra della roggia del Molino: Foglio 62 Particella 1293, Qualità Seminativo Classe 2 Superficie 250 mq Reddito Dominicale Euro 2,78 Agrario Euro 2,07.

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 348, ad Est mappale 1292, a Sud mappale 1518; ad ovest Roggia del Molino

Caratteristiche della zona: I beni sono situati nella periferia di Voghera, lungo il torrente Staffora e la strada per Retorbido.

- Beni in Comune di Retorbido:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

5. Porzione di capannone ad uso deposito macchinari facente parte del complesso industriale per la produzione di conglomerato bituminoso: Sezione urbana A Foglio 1 Particella 484 Categoria D/7, Rendita € 490,63 - Indirizzo via Voghera n. 19 piano T

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord medesima proprietà nel Comune di Voghera, ad Est mappale 490, a Sud proprietà di terzi, ad Ovest proprietà demaniale.

Catasto Terreni:

6. Terreno: Foglio 1, Particella 158, qualità Incolto produttivo, Classe U, Superficie 35.412,00 mq, Reddito Dominicale 14,63 euro, Reddito Agrario 7,32 euro.
7. Terreno: Foglio 1, Particella 68, qualità Bosco ceduo, Classe U, Superficie 2.010,00 mq, Reddito Dominicale 3,63 euro, Reddito Agrario 0,83 euro.
8. Terreno: Foglio 1, Particella 69, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 5.011,00 mq, Reddito Dominicale 18,12 euro, Reddito Agrario 23,29 euro.
9. Terreno: Foglio 1, Particella 70, Qualità Vigneto, Classe 4, Superficie 12.968,00 mq, Reddito Dominicale 40,18 euro, Reddito Agrario 113,86 euro.
10. Terreno: Foglio 1, Particella 73, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 1.254,00 mq, Reddito Dominicale 8,42 euro, Reddito Agrario 7,77 euro.

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 79, ad Est mappali 8, 9, 67, 65, 107, 66 e Roggia del Molino, a Sud mappale 71, ad Ovest proprietà demaniale.

Caratteristiche della zona: I beni sono situati in zona agricola, a ridosso dell'alveo del torrente Staffora, al confine col Comune di Voghera.

- Beni in Comune di Varzi:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

11. Abitazione: Sezione Urbana A, Foglio 32, Particella 1474, Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 171,00 mq, Rendita 122,92 euro, Indirizzo via Oreste Maretti n. 10 Piano 1-T.
12. Deposito: Sezione Urbana A, Foglio 32, Particella 1474, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 74 mq, Superficie Catastale 90,00 mq, Rendita 156,69 euro, Indirizzo via Oreste Maretti n. 10 Piano T.
13. Deposito-portico: Sezione Urbana A, Foglio 32, Particella 1474, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 45 mq, Superficie Catastale 57,00 mq, Rendita 81,34 euro, Indirizzo via Oreste Maretti n. 10 Piano T.
14. Area pertinenziale: Sezione Urbana A, Foglio 32, Particella 1416, Categoria Area Urbana, Consistenza 71 mq, Indirizzo Via Oreste Maretti, Piano T.

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord ed ad Est via Oreste Maretti, a Sud mappali 530, 1294, 392, ad Ovest mappali 384, 381 e 311.

Catasto Terreni:

15. Area cortilizia: Foglio 32, Particella 392, qualità Area Rurale, Superficie 4,00 mq.

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord e ad Est mappale 1474, a Sud mappali 1294 e 389, ad Ovest mappali 384.

16. Terreno: Foglio 32, Particella 382, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 117,00 mq, Reddito Dominicale 0,01 euro, Reddito Agrario 0,01 euro.

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord mappali 489 e 380, ad Est mappale 1417, a Sud mappale 1419, ad Ovest mappale 1424

17. Terreno: Foglio 32, Particella 384, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 341,00 mq, Reddito Dominicale 0,02 euro, Reddito Agrario 0,02 euro.

18. Terreno: Foglio 32, Particella 385, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 185,00 mq, Reddito Dominicale 0,01 euro, Reddito Agrario 0,01 euro.

19. Terreno: Foglio 32, Particella 386, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 378,00 mq, Reddito Dominicale 0,02 euro, Reddito Agrario 0,02 euro.

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord mappali 1418 e 381, ad Est mappali 1474 e 392, a Sud mappali 389 e 1424, ad Ovest mappale 1419

20. Terreno: Foglio 32, Particella 389, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 324,00 mq, Reddito Dominicale 0,02 euro, Reddito Agrario 0,02 euro

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 462, ad Est mappale 367 e 192, a Sud Proprietà Demaniale, ad Ovest mappale 1490.

21. Terreno: Foglio 32, Particella 316, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 8.020,00 mq, Reddito Dominicale 0,41 euro, Reddito Agrario 0,41 euro

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 462, ad Est mappale 367 e 192, a Sud Proprietà Demaniale, ad Ovest mappale 1490.

22. Foglio 32, Particella 1418, Qualità Prato, Classe 2, Superficie 606,00 mq, Reddito Dominicale 2,82 euro, Reddito Agrario 1,10 euro

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 311, ad Est mappale 381, a Sud mappale 384, ad Ovest mappale 1419, 1415 e 1416.

23. Foglio 32, Particella 1419, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 893,00 mq, Reddito Dominicale 0,05 euro, Reddito Agrario 0,05 euro

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: a Nord mappali 1417 e 1415, ad Est mappali 1418 e 381, a Sud mappali 384 e 386, ad Ovest mappali 1424 e 382.

## 2. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi (si specifica che per gli immobili in Comune di Voghera e di Retorbido facenti parte del complesso industriale di strada per Retorbido n. 22 esiste un contratto di ramo d'azienda con la ditta \_\_\_\_\_ l. stipulato in data 26/07/2016 di durata 60 mesi, tale contratto in caso di vendita giudiziale si risolve di diritto – punto 10.2)

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuno

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

3.1.3.1. Vincolo di densità edilizia atto Notaio \_\_\_\_\_ del 29/06/1979 num. rep. 59104/14055, registrato a Voghera il 06/07/1979 num. 2094 vol. 236 e trascritto il 12/07/1979 ai num. 829/3500 e 1657/2971 su terreni in Comune di Retorbido di cui al foglio 1 mappali 484 (ex mappale 1), 68 e 73 per la costruzione di capannone industriale da erigersi sul mappale 484.

3.1.3.2. Vincolo di asservimento di utilizzazione fondiaria ai sensi dell'art. 6 delle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Voghera Notaio \_\_\_\_\_ del 24/03/2003 num. rep. 8737/24593, in corso di registrazione, trascritto il 13/11/2009 ai nn. 5848/8259 su terreni in Comune di Voghera foglio 62 mappali 176 ( parte), 346, 347, 349, 291, 290.

3.1.3.3. Vincolo di asservimento di utilizzazione fondiaria Notaio \_\_\_\_\_ del 04/11/2009 num. rep. 93469/29012, in corso di registrazione, trascritto il 13/11/2009 ai nn. 5848/8259 sul terreno in Comune di Voghera foglio 62 mappale 1518 ex mappali 176 e 291.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso.

3.1.4.1. Il fabbricato individuato al foglio 62 mappale 1201 ricade in area demaniale pertanto v'è stipulata una concessione con l'ente per il pagamento dell'affitto dell'area su cui sorge che ammonta a circa 3.800,00 euro l'anno; tale concessione è da stipulare a cura dell'aggiudicatario.

3.1.4.2. Concessione demaniale per l'uso di un'area di circa 2450,00 mq a nord dell'impianto adibita a frantoio, stoccaggio inerti e vasca di decantazione, il costo annuale per la concessione è pari a circa 4.600,00 euro/anno; a cura dell'aggiudicatario la voltura della concessione.

3.1.5. Patti e servitù

- 3.1.5.1. Costituzione di servitù di passaggio presente nell'atto di vendita Notaio del 21/05/1987 rep. 6173/1825, registrato a Voghera il 26/05/1987 n° 1256 e trascritto il 15/06/1987 ai nn. 947/3411 e 1886/2710 su terreno in Varzi al foglio 32 mappale 367 a favore della restante proprietà [REDACTED] (rif. mappale 316) fino a quando il passaggio non sia di pubblico transito.
- 3.1.5.2. Patti presenti nell'atto di trasferimento Notaio del 16/09/1991 num. rep. 53637/15863, in corso di registrazione, trascritto il 30/09/1991 ai nn. 5591/4388 sul mappale 382 per il quale la società [REDACTED] si impegna a concedere al Comune di Varzi in comodato gratuito il terreno sopracitato obbligandosi a trasferirne la proprietà gratuitamente in caso di edificazione sul fondo di cui al mappale 311 che ha generato da frazionamento del 29/11/1990 prot. N. 243502 i mappali 379, 380 e 381 e variato il medesimo 311. Successivamente con frazionamento del 15/07/2010 num. PV0141592 il mappale 379 è stato soppresso ed ha costituito i mappali 1418 e 1416 di proprietà assieme ad altri venduti in seguito ad edificazione di n. 4 villette a schiera.
- 3.1.5.3. Costituzione di servitù con scrittura privata in autentica Notaio del 10/04/1995 rep. 70555 e 28/09/1995 rep. 72148 registrata a Voghera il 10/10/1995 n° 247 serie 2V, trascritta il 23/10/1995 ai nn. 4894 e 6278 a favore di [REDACTED] per la costruzione di cabina elettrica nonchè per il passaggio di condotte in cavo interrato per l'esercizio della medesima cabina, contro Maretti Strade srl proprietari del terreno in Varzi individuato al Catasto Terreni foglio 32 particella 1419 ex 383.
- 3.1.5.4. Servitù varie costituite con atto di compravendita Notaio del 10/09/2007 num. 91920/27792, in corso di registrazione, trascritto a Voghera il 21/09/2007 ai nn. 5641/8736 su terreno in Comune di Voghera individuato al catasto Terreni foglio 62 mappale 1293 a favore del mappale 1292 (vedasi per il dettaglio i patti particolari ai punti 1), 2), 3) e 4) del sopracitato atto allegato). In sintesi per evidenza dei punti principali: 1) i venditori proprietari del terreno confinante al mappale 1292 manterranno il diritto di carico e scarico pedonale e carraio attraverso la strada di cui al mappale 1518 ex parte del mappale 349; 2) i venditori manterranno il diritto di irrigazione e di colo mediante la tubazione che corre a ridosso del confine a sud del mappale 1293; 3) i venditori si riservano, in prossimità del confine a nord del mappale 1293, a vantaggio del mappale 1292 servitù di irrigazione e di colo.

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

### 3.2.1. Iscrizioni:

3.2.1.1. Ipoteca volontaria iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia sezione di Voghera num. 1413/290 del 01/03/2010 a favore di [redacted] a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio [redacted] n. 93686/29185 del 26/02/2010 contro Maretti Strade srl su piena proprietà dei beni censiti come segue:

1. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 484, Terreno
2. Comune di Retorbido, Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 484, Cat. D/7
3. Comune di Voghera, Catasto Terreni, Foglio 62 Particella 291, Terreno
4. Comune di Voghera, Catasto Terreni, Foglio 62 Particella 176, Terreno
5. Comune di Voghera, Catasto Terreni, Foglio 62 Particella 1293, Terreno
6. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 68, Terreno
7. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 69, Terreno
8. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 70, Terreno
9. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 73, Terreno
10. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 158, Terreno
11. Comune di Voghera, Catasto Fabbricati, Foglio 62 Particella 315, sub. 1, Cat. A3
12. Comune di Voghera, Catasto Fabbricati, Foglio 62 Particella 315, sub. 2

### 3.2.2. Trascrizioni:

3.2.2.1. Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento iscritto all'Ufficio provinciale di Pavia sezione di Pavia num. 21/2017 del 10/03/2017 a favore di Massa dei creditori del Fallimento [redacted] contro [redacted] su piena proprietà dei beni qui di seguito elencati:

1. Comune di Retorbido, Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 484, Cat. D/7;
2. Comune di Varzi, Catasto Fabbricati, Foglio A32, Particella 1416, Ente Comune;
3. Comune di Varzi, Catasto Fabbricati, Foglio A32, Particella 1474, Sub. 1, Cat. C2;
4. Comune di Varzi, Catasto Fabbricati, Foglio A32, Particella 1474, Sub. 2, Cat. C2;
5. Comune di Varzi, Catasto Fabbricati, Foglio A32, Particella 1474, Sub. 3, Cat. A3;
6. Comune di Voghera, Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 1201, cat. D1
7. Comune di Voghera, Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 1518, Sub. 2, cat. D1
8. Comune di Voghera, Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 1518, Sub. 1, cat. A3
9. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 158, Terreno
10. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 68, Terreno
11. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 69, Terreno
12. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 70, Terreno
13. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 73, Terreno

14. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 1418, Terreno
15. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 1419, Terreno
16. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 316, Terreno
17. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 382, Terreno
18. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 384, Terreno
19. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 385, Terreno
20. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 386, Terreno
21. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 389, Terreno
22. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 392, Terreno
23. Comune di Voghera, Catasto Terreni, Foglio 62, Particella 1293, Terreno

### 3.3. Oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e/o Catastali:

#### 3.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e pratiche edilizie:

##### 3.3.1.1. Complesso industriale in Comune di Voghera.

Qui di seguito l'elenco delle pratiche edilizie depositate:

Autorizzazione edilizia n. 25 del 20/05/1978 per la copertura con tubi di un tratto di Roggia dei Mulini.

A seguito di concessione edilizia in sanatoria n. 863 del 11/11/1992 rilasciata dal comune di Voghera, e successiva licenza di agibilità n. 22/97 del 10/04/1997 gli immobili di cui al foglio 62 particella 1518 sub. 1 e 2 e particella 1201 sub 0 come da scheda catastale risultano condonati. Successivamente sono stati demoliti dei fabbricati nella parte relativa agli uffici e apportate delle modifiche agli ambienti interni nel locale servizi igienici per il personale, nell'ufficio e nell'abitazione del custode al piano terra. I fabbricati non sono conformi alle norme urbanistico-edilizie, si stima una spesa di circa 2.500,00 euro per la sanatoria.

Autorizzazione edilizia n. 266 del 04/07/1990 per la costruzione di cabina elettrica.

Concessione edilizia n. 20/2003 per l'esecuzione di opere di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati esistenti, uffici, abitazione e relativa rete di smaltimento acque reflue, di tale concessione sono stati demoliti alcuni fabbricati di fianco alla pesa adibiti ad ufficio e deposito-magazzino ed è stata realizzata la rete di smaltimento delle acque reflue con scarico tramite sistema di subirrigazione (vedasi tavola planimetria generale impianto).

Denuncia di inizio attività PG n. 16876 del 06/07/2007 per rimozione di copertura in amianto e nuova copertura in lamiera grecata capannone produzione conglomerato bituminoso.

Denuncia di inizio attività PG n. 22358 del 14/09/2007 per costruzione impianto di distribuzione carburante ad uso privato, serbatoio esterno.

Di fronte al fabbricato utilizzato ad officina e deposito mezzi sono stati posizionati dei box prefabbricati in cemento, non è possibile la sanatoria pertanto vanno rimossi o demoliti, il costo della demolizione è stimabile in 2.500,00 euro.

3.3.1.2. Complesso industriale in Comune di Retorbido. A seguito di domanda di condono edilizio n. 126/1986 è stata rilasciata concessione in sanatoria per la costruzione di parte del capannone in muratura (rif. NCEU Comune di Retorbido - fg. 1 particella 484 sub. 0) in data 09/11/1992 e successivamente è stata rilasciata autorizzazione di agibilità in data 19/12/1992. Con autorizzazione edilizia n. 01/2000 del 16/03/2001 viene autorizzata la costruzione di una piattaforma in cls armato per la messa in riserva di materiale proveniente da scavi, demolizioni e fresatura di piano viabile (rif. CT Comune di Retorbido fg. 1 particella 158). Con Autorizzazione Ambientale Unica n. 80/2016 – AUA si autorizza l'attività di stoccaggio e recupero dei rifiuti nella piattaforma. I fabbricati così autorizzati risultano conformi alle norme urbanistiche-edilizie.

3.3.1.3. Immobili in Comune di Varzi. I fabbricati individuati al mappale 1474 sono di antica costruzione, anteriori al 01.09.1967, come da atto Notaio del 15/06/1973 num. di rep. 45479/10815, lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale pertanto va predisposta una pratica di sanatoria per modifiche interne del costo pari a 2.000,00 euro. Per quanto concerne il porticato metallico realizzato nell'area cortilizia del fabbricato residenziale e facente parte del medesimo complesso edificatorio, non è stato possibile trovare traccia della sua costruzione né negli atti di vendita del terreno (rif. Vendita Notaio del 15/06/1973 num. di rep. 45478/10814 mappale 314 che ha poi generato il mappale 385) né presso gli uffici tecnici del Comune di Varzi pertanto stando ai documenti recuperati, e non potendo dimostrare che la costruzione sia iniziata prima del 01.09.1967, detto porticato non può essere sanato e va demolito al costo indicativo di 3.000,00 euro.

### 3.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

3.3.2.1. Immobili in Comune di Voghera. Gli immobili non risultano conformi allo stato dei luoghi pertanto si prevede un costo pari a 2.500,00 euro per la regolarizzazione delle planimetrie catastali e della mappa terreni.

3.3.2.2. Immobili in Comune di Retorbido. La piattaforma in cemento per lo smaltimento dei rifiuti non risulta inserita accatastata pertanto si considera un costo complessivo pari a 2.500,00 €.

3.3.2.3. Immobili in Comune di Varzi. L'immobile ad uso abitazione non risulta conforme allo stato dei luoghi pertanto si prevede un costo pari a 500,00 euro per la regolarizzazione della planimetria catastale.

## 4. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

4.1. Spese condominiali ordinarie: ---

4.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate: ---

4.3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori della perizia: ---

## 5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

### 5.1. Beni in Comune di Voghera

5.1.1. In forza di atto di compravendita Notaio [redacted] del 15/06/1973 num. di rep. 45480/10816 registrato presso l'Ufficio provinciale di Pavia sezione di Voghera il 04/07/1973 n° 1854 vol. 219 e trascritto il 12/07/1973 ai nn. 747/4051 e 1494/3407, a favore di Maretti Strade srl che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da [redacted] a [redacted] avente in oggetto gli immobili in Comune di Voghera individuati al catasto Fabbricati foglio 62 mappali 1518 sub1 e sub2 derivanti dal mapp. 1423 e 176.

5.1.2. In forza di atto di compravendita Notaio [redacted] del 10/09/2007 num. di rep. 91920/27792 in corso di registrazione e trascritto il 21/09/2007 ai nn. 5640 e 8735 a favore di Maretti Strade srl che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da [redacted] avente in oggetto l'immobile in Comune di Voghera individuato al catasto Terreni foglio 62 mappale 1293 (ex 175/b).

5.1.2.1. Provenienza a [redacted] i per la quota di ½ ciascuno da atto di compravendita Notaio [redacted] del 24/11/1960 n° di rep. 14833/7821, registrato presso l'Ufficio provinciale di Pavia sezione di Voghera il 14/12/1960 n°644 vol. 193, trascritto il 22/12/1960 ai nn. 587/4493 e 1190/3756, contro [redacted]

*5.1.3. Foglio 62 mappale 1201 (ex 674). Non sono stati rinvenuti atti di compravendita per l'intera proprietà né per il solo diritto superficario di acquisto dal Demanio pertanto il fabbricato risulta realizzato su suolo demaniale ed in quanto tale l'aggiudicatario dovrà corrispondere un canone di affitto annuo pari a circa 3.800,00 euro.*

### 5.2. Beni in Comune di Retorbido

5.2.1. In forza di atto di compravendita Notaio [redacted] del 15/06/1973 num. di rep. 45480/10816 registrato a presso l'Ufficio provinciale di Pavia sezione di Voghera il 04/07/1973 n° 1854 vol. 219 e trascritto il 12/07/1973 ai nn. 747/4051 e 1494/3407, a favore di Maretti Strade srl che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da [redacted] a [redacted] avente in oggetto gli immobili in Comune di Retorbido individuati al catasto Terreni foglio 1 mappali 68, 69, 70 e 73.

5.2.2. In forza di atto di compravendita Notaio [redacted] del 15/06/1973 num. di rep. 45480/10816 registrato a presso l'Ufficio provinciale di Pavia sezione di Voghera il 04/07/1973 n° 1854 vol. 219 e trascritto il 12/07/1973 ai nn. 747/4051 e 1494/3407, a favore di [redacted] che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da [redacted] a [redacted] avente in oggetto gli immobili in Comune di Retorbido individuati al catasto Fabbricati foglio 1 mappale 484 ex foglio 1 mappale 1 Catasto Terreni.

5.2.3. In forza di vendita in seguito a verbale d'incanto con il metodo della estinzione della candela vergine geo. del 19/01/1998 num. 157 di rep., trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pavia sezione di Voghera il 06/06/2000 ai n.n. 3025 e 4030 a favore di N. [REDACTED] che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 dal Demanio dello Stato avente in oggetto l'immobile in Comune di Retorbido individuato al Catasto Terreni foglio 1 mappale 158.

5.2.3.1. Provenienza al Demanio dello Stato con Decreto ministeriale del 05/01/1983 n° 1895 pubblica sulla Gazzette Ufficiale n° 113 del 27/04/1983.

### 5.3. Beni in Comune di Varzi

5.3.1. In forza di atto di compravendita Notaio del 10/02/2006 num. di rep. 90430/26688 e trascritto il 21/02/2006 ai nn. 1089 e 1564 a favore di [REDACTED] che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da [REDACTED] avente in oggetto gli immobili in Comune di Varzi individuati al catasto Terreni sez. A foglio 32 mappali 1416 e 1418 ex 379.

5.3.1.1. Provenienza a [REDACTED] (quota 1/3), [REDACTED] (quota 1/3) e [REDACTED] (quota 1/3), in forza di successione di [REDACTED] a deceduta il 15/11/1996, registrata a presso l'Ufficio di Voghera n° 99 vol. 578 per la quota di 1/3 ed in forza di successione testamentaria di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], registrata a Voghera n° 28 vol.471, trascritta il 07/03/1989 ai nn. 975/1544 e 1939/1192. Testamento trascritto il 03/10/1988 ai nn. 967/5550 e 1923/4340.

5.3.2. In forza di atto di compravendita Notaio del 15/06/1973 num. di rep. 45479/10815 registrato presso l'Ufficio provinciale di Pavia sezione di Voghera il 04/07/1973 n° 1853 vol. 219 e trascritto presso la Conservatoria di Bobbio il 12/07/1973 ai nn. 238 e 975 a favore di [REDACTED] che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da [REDACTED] e [REDACTED] avente in oggetto gli immobili in Comune di Varzi individuati al Catasto Fabbricati sezione A foglio 32 mappali 1474 sub1, sub2 e sub3 corrispondenti al CT foglio 32 mappali 1474 ex 182, 390 e 391; ed al terreno individuato al Catasto Terreni foglio 32 mappale 392 ex 182.

5.3.3. In forza di atto di compravendita Notaio del 15/06/1973 num. di rep. 45478/10814 registrato presso l'Ufficio provinciale di Pavia sezione di Voghera il 04/07/1973 n° 1852 vol. 219 e trascritto presso la Conservatoria di Bobbio il 12/07/1973 ai nn. 238/456 e 974 a favore di [REDACTED] che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da [REDACTED] avente in oggetto gli immobili in Comune di Varzi individuati al Catasto Terreni sezione A foglio 32 mappali 316 e 314 che ha dato origine ai mappali 382,383,384,385,386,387,388,389 e 1419.



## 6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

### LOTTO 1 :

Complesso industriale in Comune di Voghera e Retorbido con annessi terreni agricoli costituito da capannone aperto per la produzione di asfalto, magazzini, locali deposito macchinari, officina, locali spogliatoio e bagni per il personale, piattaforma per il trattamento degli inerti, uffici ed abitazione per il custode. Nel dettaglio:

1. Fabbricato costruito in parte su area demaniale ed in parte su area di proprietà, ad un piano fuoriterza costituito da una parte a pilastri aperta su tre lati nella quale vi è l'impianto di produzione dell'asfalto ed un'altra in muratura comprendente locali ad uso magazzino e ricovero macchine operatrici. Il bene, NON TRASFERIBILE dalla procedura nella parte in cui è stato realizzato su bene demaniale è soggetto al pagamento di un canone annuo (rif. punto 3.1.4.1.)
2. Fabbricato realizzato in parte sul territorio del Comune di Voghera ed in parte sul territorio del Comune di Retorbido, ad un piano fuoriterza utilizzato ad officina riparazione, magazzino e deposito macchine operatrici.
3. Fabbricato ad uso abitazione per il custode risulta costituito da tre piani in cui al piano terra vi sono due locali ad uso ufficio con bagno, al piano primo soggiorno, tinello e cucinino, al piano secondo bagno e due camere da letto.
4. Fabbricati accessori quali locale spogliatoio con annessi servizi igienici e n. 2 cabine enel.
5. Piattaforma in calcestruzzo armato in Comune di Retorbido per lo stoccaggio ed il trattamento dei rifiuti e terreno autorizzato per il deposito di materiali inerti (rif. Allegato AUA e Tavola Impianto) siti al foglio 1 mappale 158.
6. Terreni agricoli in Comune di Retorbido in parte incolti ed in parti a bosco confinanti col mappale 158.
7. Striscia di terreno in Comune di Voghera confinante con la roggia dei Mulini
8. Impianto di lavorazione inerti, area di deposito inerti e vasca di decantazione in area demaniale sito nella zona nord dell'impianto produttivo in territorio del Comune di Voghera (vedasi in allegato contratto di affitto area demaniale ditta \_\_\_\_\_ e tavola tecnica impianto).

Elenco degli immobili facenti parte del LOTTO 1:

1. Comune di Voghera, Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 1201, cat. D1 (Bene di proprietà del Demanio dello Stato NON TRASFERIBILE dalla procedura e soggetto al pagamento di canone annuale)
2. Comune di Voghera, Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 1518, Sub. 2, cat. D1
3. Comune di Voghera, Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 1518, Sub. 1, cat. A3
4. Comune di Voghera, Catasto Terreni, Foglio 62, Particella 1293, Terreno, Sup. 250,00 mq
5. Comune di Retorbido, Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 484, Cat. D/7
6. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 158, Terreno, Sup. 35.412,00 mq
7. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 68, Terreno, Sup. 2.010,00 mq

8. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 69, Terreno, Sup. 5.011,00 mq  
9. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 70, Terreno, Sup. 12.968,00 mq  
10. Comune di Retorbido, Catasto Terreni, Foglio 1 Particella 73, Terreno, Sup. 1.254,00 mq

N.	Rif	PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
2/5	A	P.T.	Officina + magazzino + deposito macchinari	5,00 mt	600,00 mq	--	628,16 mq
1	B	P.T.	Capannone Aperto impianto asfalto	9,00 mt	840,00 mq	--	840,00 mq
1	B	P.T.	Capannone magazzini e rimessa macchine operatrici impianto asfalto	6,00 mt	624,75 mq	--	660,00 mq
2	C	P.T.	Cabine elettriche	3,50/2,5 mt	31,54 mq	--	38,78 mq
2	C	P.T.	Spogliatoio e Bagno	3,00 mt	19,20 mq	--	25,08 mq
2	D	P.T.	Ufficio	3,00 mt	38,00 mq	--	44,80 mq
3	D	P.T.	Abitazione - Ingresso	3,00 mt	12,50 mq	--	15,70 mq
3	D	P.1°	Abitazione -	3,00 mt	43,68 mq	--	52,20 mq
3	D	P.2°	Abitazione -	3,00 mt	43,68 mq	--	52,20 mq
2	E		Area pertinenziale in Voghera		6.364,00 mq	0,05	318,20 mq
4	F		Terreno agricolo in Voghera		250,00 mq	--	250,00 mq
5	G		Area pertinenziale in Retorbido		2.471,00 mq	0,05	123,55 mq
6,7, 8,9, 10	H		Terreni agricoli in Retorbido		56.655,00 mq	--	56.655,00 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	I fabbricati costituenti il complesso industriale sono stati edificati nel 1964 circa, hanno negli anni avuto degli interventi di manutenzione straordinaria ma nel complesso si trovano in uno stato conservativo scadente.
Fabbricato A	
Tetto	Tetto in lastre di lamiera preverniciata
Struttura	A pilastri in muratura doppio UNI e copertura in capriate metalliche
Prospetti esterni	Tamponamenti in laterizio forato intonacati senza pittura
Serramenti	In ferro a vetro singolo
Portoni	In ferro ciechi e scorrevoli
Pavimenti	In cemento

Impianto elettrico	Del tipo esterno a canaline
Fabbricato B	
Tetto	Tetto in lastre di lamiera preverniciata sulla parte di capannone aperto al di sopra dell'impianto di produzione degli asfalti mentre nei magazzini in lastre di cemento – amianto.
Struttura	A pilastri metallici a traliccio e copertura in capriate metalliche
Prospetti esterni	Tamponamenti in laterizio forato intonacati senza pittura
Serramenti	In ferro a vetro singolo
Portoni	In ferro ciechi e scorrevoli
Pavimenti	In cemento
Impianto elettrico	Del tipo esterno a canaline
Fabbricato C	
Tetto	Tetto piano in laterocemento e manto di copertura in guaina
Struttura	In muratura portante
Prospetti esterni	Tamponamenti in laterizio forato intonacati senza pittura
Serramenti	In ferro a vetro singolo
Portoni	In ferro ciechi e scorrevoli
Pavimenti	In cemento cabine elettrica, piastrelle locale spogliatoio e bagni
Impianto elettrico	Del tipo sottotraccia
Impianto idrico-sanitario	Incassato a pavimento e collegato alla rete acque nere.
Rete fognaria	Scarico delle acque nere è stato realizzato con il sistema della subirrigazione. L'acqua di raccolta delle acque meteoriche viene conferita nella vasca di decantazione dell'impianto. (vedasi tavola tecnica impianto)
Fabbricato D	
Tetto	Tetto a falda inclinata con sottotetto e gronda in cemento
Struttura	In muratura portante, solai in laterocemento
Prospetti esterni	Intonacati al civile
Serramenti	In legno a vetro singolo e persiane
Porta ingresso	Blindata
Pavimenti	In piastrelle
Impianto elettrico	Del tipo sottotraccia
Impianto idrico-sanitario	Incassato a pavimento e collegato alla rete acque nere.
Rete fognaria	Scarico delle acque nere è stato realizzato con il sistema della subirrigazione. L'acqua di raccolta delle acque meteoriche viene conferita nella vasca di decantazione dell'impianto. (vedasi tavola tecnica impianto)
Impianto trattamento rifiuti	Sul terreno di cui al mappale 158 risulta presente l'attività di trattamento rifiuti; si trovano infatti la piattaforma in cemento e il deposito dei materiali inerti. Verso sud al limite con gli altri terreni in Retorbido è depositato del terreno da coltivo.
Altri terreni in Retorbido	Parte a prato incolto e parte a boscaglia

## LOTTO 2 :

Fabbricato disposto su due livelli di cui al piano terra due locali adibiti a deposito, ingresso e cantina dell'abitazione. Al piano primo terrazzo, ballatoio di accesso all'abitazione che è suddivisa in due appartamenti di cui il primo è costituito da cinque vani e due bagni ed il secondo da tre vani ed un bagno. Nell'area cortilizia è stato realizzato un porticato a struttura metallica da demolire (vedasi punto 3.3.1.3.). I terreni facenti parte dell'area cortilizia sono ricompresi nell'ambito di tessuto urbano da riqualificare con Piano di Recupero mentre quelli esterni sono destinati a verde privato e servizi sportivi.

Elenco degli immobili facenti parte del LOTTO 2:

1. Comune di Varzi, Catasto Fabbricati, Foglio A32, Particella 1474, Sub. 1, Cat. C2;
2. Comune di Varzi, Catasto Fabbricati, Foglio A32, Particella 1474, Sub. 2, Cat. C2;
3. Comune di Varzi, Catasto Fabbricati, Foglio A32, Particella 1474, Sub. 3, Cat. A3;
4. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 384, Terreno, Sup. 341,00 mq
5. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 385, Terreno, Sup. 185,00 mq
6. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 386, Terreno, Sup. 378,00 mq
7. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 389, Terreno, Sup. 324,00 mq
8. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 392, Terreno, Sup. 4,00 mq

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.T.	Locale Depositi	3,35 mt	119,60 mq	0,50	73,25 mq
P.T.	Abitazione	3,00 mt	129,60 mq	1,00	177,45 mq
P.T.	Terrazzo + Ballatoio		29,20 mq	0,50	14,60 mq
P.int.	Cortile		1.144,00 mq	0,05	57,20 mq
P.T.	Terreni a verde privato e servizi sportivi		1.232,00 mq	0,05	61,60 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					384,10 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	L'abitazione si presenta in carente stato conservativo, risulta infatti disabitata da numerosi anni. L'immobile necessita di opere di ristrutturazione.
Struttura	Struttura in muratura portante di mattoni pieni
Tetto	La copertura è stata rimossa, al suo posto è rimasto il solaio del sottotetto che è stato impermeabilizzato con guaina bituminosa.
Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile
Solaio	Laterocemento

Serramenti	In legno con vetro singolo e persiane
Canali	Pluviali e canali in lamiera preverniciata.
Intonaci interni	Al civile
Rivestimenti interni	Ceramica bianca
Pavimenti	Piastrelle di graniglia
Soffitti	Intonacati e tinteggiati
Serramenti interni	Legno tamburato
Porta ingresso	In legno
Impianto elettrico	Non a norma
Impianto idrico-sanitario	Impianto sottotraccia.
Impianto di riscaldamento	Assente

### LOTTO 3 :

Vari terreni in via Maretti di diversa destinazione urbanistica; i terreni ai mappali 1416, 1418 e 1419 parte, sono compresi negli ambiti residenziali ad alta densità B1 con indice di edificabilità  $I_f = 1,50$  mc/mq, i rimanenti terreni non hanno capacità edificatoria, in particolare:

- il mappale 1419, per la parte non edificabile, è destinato a verde privato, costituirà infatti il giardino delle abitazioni, da segnalare che all'interno del terreno è presente una cabina elettrica (rif. punto 3.1.5.3. scrittura privata tra [redacted] e [redacted])
- il mappale 382 è un'area concessa in comodato gratuito al Comune dalla società Maretti Strade (vedasi punto 3.1.5.2. - atto Notaio [redacted] del 16/09/1991 num. rep. 53637/15863), il proprietario, in sede di edificazione dovrà altresì cedere al Comune detta area a titolo gratuito, il terreno è individuato nel PGT come area per servizi esistenti e di progetto (Campo sportivo).
- Il mappale 316 è un terreno in parte ricompreso nell'ambito di cava (D4) ed in parte in ambiti agricoli di riqualificazione, esso ha un diritto di accesso attraverso la strada privata ( mappale 367 rif. punto 3.1.5.1.)

Elenco degli immobili facenti parte del LOTTO 3:

1. Comune di Varzi, Catasto Fabbricati, Foglio A32, Particella 1416, Ente Comune; Sup.71,00 mq
2. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 1418, Terreno, Sup. 606,00 mq
3. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 1419, Terreno, Sup. 893,00 mq
4. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 382, Terreno, Sup. 117,00 mq
5. Comune di Varzi, Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 316, Terreno, Sup. 8.020,00 mq

N.	PARTICELLA	DESCRIZIONE	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
A	1416	Terreno edificabile	71,00 mq	1,00	71,00 mq
A	1418	Terreno edificabile	606,00 mq	1,00	606,00 mq
A	1419 parte	Terreno edificabile	150,00 mq	1,00	150,00 mq
B	1419 parte	Terreno pertinenziale	743,00 mq	0,10	743,00 mq
C	382	Terreno di cessione	117,00 mq	0,00	----
D	316	Terreno agricolo	8.020,00 mq	1,00	8.020,00 mq

## 7. VALUTAZIONE DEL BENE

### 7.1. Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750/2005 e dell'allegato C del D.P.R. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad una serie di fattori tra questi: l'ubicazione, l'entità delle superfici esterne, il grado di finitura e di fruibilità che possono incrementare o decresce il valore del bene.

### 7.2. Fonti di informazione

Catasto: Provincia di Pavia

Ufficio Tecnico: Comune di Voghera, Retorbido e Varzi

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2018

Altre fonti: Agenzie Immobiliari della zona ed operatori del settore.

## LOTTO 1

### 7.3. Valutazione estimativa

Al bene oggetto di valutazione si attribuisce un buon grado di commercialità soprattutto in ragione del fatto che il complesso industriale è in posizione favorevole per la vendita dei conglomerati bituminosi.

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Fabbricato A	628,16 mq	200,00 €/mq	125.632,00 €
Fabbricato C	63,86 mq	200,00 €/mq	12.772,00 €
Fabbricato D	164,90 mq	400,00 €/mq	65.960,00 €
Area pertinenziale E	6.364,00 mq	10,00 €/mq	63.640,00 €
Terreno F	250,00 mq	10,00 €/mq	2.500,00 €

Area pertinenziale G	2.471,00 mq	10,00 €/mq	24.710,00 €
Terreni H	56.655,00 mq	1,35 €/mq	76.484,25 €
Piattaforma rifiuti I	750,00 mq	70,00 €/mq	52.500,00 €

N.B. Il fabbricato B è stato stralciato dalla valutazione poiché ricadente gran parte in area demaniale e pertanto non trasferibile e soggetto al pagamento di canone annuale.

**TOTALE STIMA = 424.198,25 €**

#### 7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 7.4.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari si base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita nonché per eventuale sgombero di materiali presenti nell'immobile = 63.629,74 €
- 7.4.2. Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento = 00,00 €
- 7.4.3. Decurtazioni per lo stato di possesso (10%) = 00,00 €
- 7.4.4. Decurtazioni per servitù = 00,00 €
- 7.4.5. Spese smaltimento di rifiuti tossici/nocivi o speciali = 2.500,00 €
- 7.4.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale = 7.500,00 €

#### 7.5. Prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato =	<b>424.198,25 €</b>
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	73.629,74 €
Totale =	350.568,51 €
<b>TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 1 =</b>	<b><u>350.000,00 €</u></b>

## LOTTO 2

### 7.6. Valutazione estimativa

Al bene oggetto di valutazione si attribuisce un buon grado di commercialità dato dalla vicinanza con il centro storico e la possibilità di avere nelle immediate vicinanze il centro sportivo comunale.

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Fabbricato + terreni	384,10 mq	400,00 €/mq	153.640,00

TOTALE STIMA = **153.640,00 €**

### 7.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- 7.7.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari si base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita nonché per eventuale sgombero di materiali presenti nell'immobile = 23.046,00 €
- 7.7.2. Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento = 3.000,00 €
- 7.7.3. Decurtazioni per lo stato di possesso (10%) = 00,00 €
- 7.7.4. Decurtazioni per servitù = 00,00 €
- 7.7.5. Spese smaltimento di rifiuti tossici/nocivi o speciali = 00,00 €
- 7.7.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale = 2.500,00 €

### 7.8. Prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato =	<b>153.640,00 €</b>
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	28.546,00 €
Totale =	125.094,00 €
TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 2 =	<b><u>125.000,00 €</u></b>

## LOTTO 3

### 7.9. Valutazione estimativa

Al bene oggetto di valutazione si attribuisce un buon grado di commercialità dato dalla vicinanza con il centro storico e la possibilità di avere nelle immediate vicinanze il centro sportivo comunale.

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno edificabile	827,00 mq	80,00 €/mq	66.160,00 €
Terreno a giardino	743,00 mq	20,00 €/mq	14.860,00 €
Terreno agricolo	8.020,00 mq	5.900,00 €/ha	4.731,80 €

TOTALE STIMA = **85.751,80 €**

### 7.10. Adeguamenti e correzioni della stima

7.10.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari si base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita nonché per eventuale sgombero di materiali presenti nell'immobile =	12.862,77 €
7.10.2. Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento =	00,00 €
7.10.3. Decurtazioni per lo stato di possesso (10%) =	00,00 €
7.10.4. Decurtazioni per servitù =	00,00 €
7.10.5. Spese smaltimento di rifiuti tossici/nocivi o speciali =	00,00 €
7.10.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale =	00,00 €
7.10.7. Spese relative ad atto notarile di cessione mappale 382 =	5.000,00 €

### 7.11. Prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato =	<b>85.751,80 €</b>
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	17.862,77 €
Totale =	67.889,03 €
<b>TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 3 =</b>	<b><u>67.800,00 €</u></b>

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Si allegano:

- Relazione fotografica
- Estratti di mappa, visure catastali e planimetrie catastali
- Copia Atti di compravendita, atti di vincolo e costituzioni di servitù
- Concessioni edilizie
- Autorizzazione Unica Ambientale
- Contratto di affitto ramo d'azienda
- Estratto OMI
- Certificati di destinazione urbanistica
- Planimetria generale impianto industriale
- Mappe catastali con individuazione dei lotti

Voghera li, 23 settembre 2019

Il Consulente tecnico d'ufficio  
Arch. Andrea Salvadeo

