

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 160/2023

RELAZIONE DI STIMA RETTIFICATA

Esecuzione immobiliare promossa da

Con gli Avv.ti

contro

Con l'Avv.

Intervenuti

Con l'Avv.

Con gli Avv.ti V

Con l'Avv. F



Giudice dell'esecuzione: *[Redacted]*

Dott. Ing. *[Redacted]* **a** *[Redacted]*

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail castellottivalentina@libero.it

valentina.castellotti@ingpec.eu

PREMESSA PERIZIA RETTIFICATA

Il solo punto che si rivede con una specifica nota a riguardo risulta parte del paragrafo dedicato ai vincoli.

PREMESSA

Il compendio immobiliare della procedura in oggetto distinta al R.G.E. n. 160/2023 si costituisce di immobili siti nel territorio comunale di Vigevano (Pv).

Il sopralluogo si è svolto in data 25/01/2024 al fine di accertare la consistenza, lo stato dei luoghi, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare della presente si compone dei seguenti beni:

1. Area urbana sita in *[Redacted]* *[Redacted]* civico *[Redacted]*, distinta al foglio 36, mappale 2735, subalterno 1;
2. Area urbana sita in *[Redacted]* *[Redacted]* lo civico *[Redacted]*, distinta al foglio 36, mappale 796;
3. Area urbana sita in *[Redacted]* *[Redacted]* *[Redacted]* civico *[Redacted]*, distinta al foglio 36, mappale 3562;
4. Capannone e sue pertinenze siti in *[Redacted]* *[Redacted]*, *[Redacted]*, *[Redacted]*, distinti al foglio 38, mappale 876.

Le verifiche svolte al fine di accertare intestazioni e provenienze, hanno condotto ad evidenziare che le aree urbane identificate ai punti 1) 2) e 3) dell'elenco non risultano ad oggi di proprietà della *[Redacted]*. Si allega alla presente l'atto di vendita che ne sancisce la proprietà di terzi.

(Allegato 0 - Atto di vendita delle aree urbane)



Alla luce di quanto sopra detto, la presente relazione di stima valorizza unicamente i beni di cui al mappale 876 del foglio 38 di Vigevano, in unico lotto di vendita.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

R.G.E. n. 160/2023

- **Descrizione dei beni**

Quota della piena proprietà di capannone con blocco uffici e pertinenze, a Vigevano (Pv), Via San Giovanni nn. 105/107. La superficie commerciale dei beni è pari a 4.076,00 m².

- **Dati catastali**

Capannone e pertinenze

Foglio 38, particella 876, Categoria D/1, Rendita € 18.358,01, Via San Giovanni nn. 105/107, Piano S1-T-1.

- **Titolarità e stato di possesso**

Proprietà degli immobili

P.A. con sede a (v), -

Provenienza

Atto di fusione di società per incorporazione del 13/12/2002 repertorio n. 107139, a rogito Notaio Antonio Trotta, trascritto a Vigevano il 23/12/2002 ai nn. 13073/8730 con cui ^{A.} (con no, () si fondeva con A..

Stato di possesso

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano non occupati.

- **Vincoli**

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 06/04/2023 repertorio n. 2151/2023, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 10/05/2023 ai nn. 4563/3236, a favore di L. con sede a d), C.F. , contro l. (con sede a no, C.F.).

- **Valore**

Valore intero stimato: € 1.222.800,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 183.420,00;



- forfettaria per smaltimento attrezzature: € 122.280,00;
- regolarizzazione documentazione edilizia e catastale: € 5.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 912.100,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. I BENI OGGETTO DI VENDITA

(...) Unità immobiliari site in Comune di Vigevano (PVMC) e così catastalmente indicate:

Catasto Fabbricati

- 1) Aree Urbane - Foglio 36 - Particella 2735 - Sub 1 - Categoria F1 - *Area* 34,00 mq. - P. T. - *rendita* 15;
- 2) Aree Urbane - Foglio 36 - Particella 796 - Categoria F1 - P. T. - *rendita* 7;
- 3) Aree Urbane - Foglio 36 - Particella 3562 - Categoria F1 - P. T. - *rendita* 7;
- 4) Foglio 38 - Particella 876 - Categoria D1 - Piano S1 - T - 1 - Rendita € 18.359,01 - *rendita* 7."

NOTA

A seguito della precisazione in premessa, l'oggetto della presente relazione di stima è il bene censito catastalmente al foglio 38, mappale 876, riportato in elenco in grassetto.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di capannone con blocco uffici e pertinenze, *rendita* 17.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Vigevano (Pv) come segue: (Allegato 2 - Visura catastale)

Capannone e pertinenze

Foglio 38, particella 876, Categoria D/1, Rendita € 18.358,01, *rendita* 17, Piano S1-T-1.



I beni risultano attualmente intestati a:

P.A. con sede a _____), C.F. _____ - _____

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 38 di Vigevano da cui si evince la corrispondenza del bene con il mappale 876.

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

- Capannone e pertinenze di cui al mappale 876, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 7, 215, _____ ni, beni di cui ai mappali 755, 635, 846, 171, 778, 746, 779, 732, 682, 900, 625, 949, 358, 131, 356, 129 e 130, tutti del foglio 38 di Vigevano.

L'**Allegato 4** riporta la planimetria catastale del capannone di cui al mappale 876.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti nella quota della piena proprietà a _____ S.p.A. in forza di atto di fusione di società per incorporazione del 13/12/2002 repertorio n. 107139, a rogito Notaio Antonio Trotta, trascritto a Vigevano il 23/12/2002 ai nn. 13073/8730 con cui _____ A. (con sede a _____ C.F. _____) si fondeva con _____.

(**Allegato 5** - Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non occupati.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 13/12/2002 ad oggi

_____ S.p.A. con sede a _____), C.F. _____ - _____, 1, in forza dell'atto di cui al paragrafo precedente.

Proprietari al ventennio fino al 13/12/2002

_____ con sede a _____), C.F. _____ - _____



5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare del 06/04/2023 repertorio n. 2151/2023, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 10/05/2023 ai nn. 4563/3236, a favore di [redacted] S.p.A. con sede a [redacted] (C.F. [redacted]), contro MORFONDI A. (con sede a [redacted], C.F. [redacted]).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 6**.

NOTA

*Si allega alle ispezioni ipotecarie di cui all'**Allegato 6** la servitù esplicitata dalla costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di elettrodotto trascritta a Vigevano il 04/02/2004 ai nn. 805/561 a favore di [redacted] (con sede a [redacted] C.F. [redacted]) contro MORFONDI A., che, si precisa, continua a sussistere sui beni.*

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

I beni oggetto della presente si trovano in centro storico di [redacted], importante centro della provincia di Pavia da cui dista circa 40 km in direzione nord ovest. Gli immobili si trovano in Via San Giovanni, nella periferia nord orientale del tessuto abitato di Vigevano, come si evince nella foto aerea riportata di seguito.



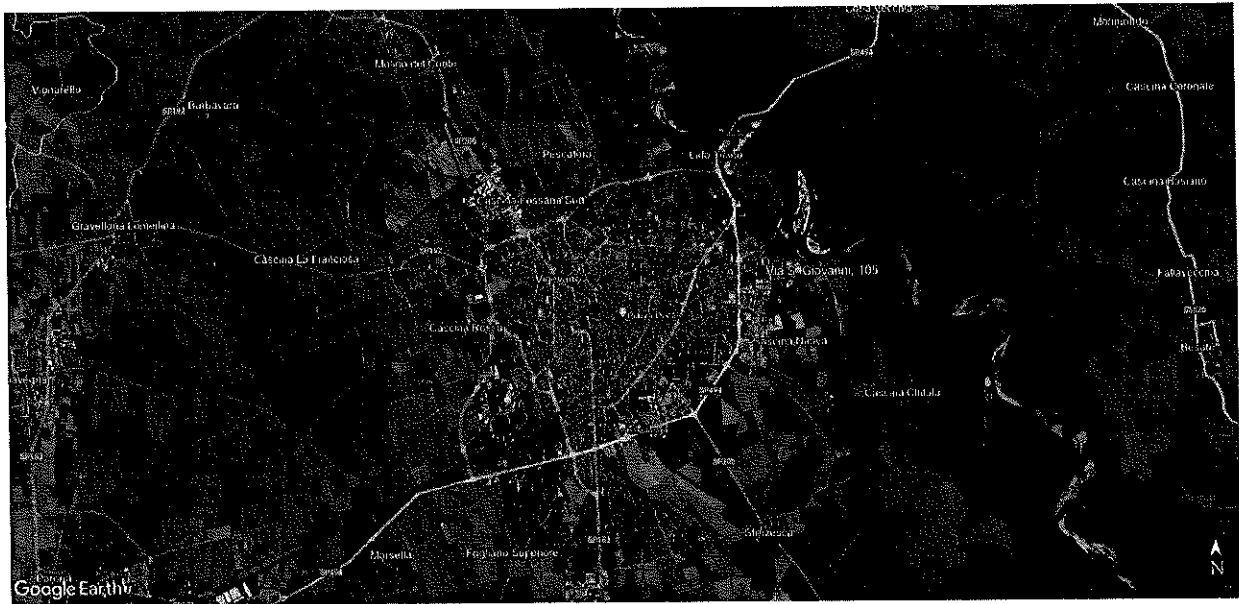
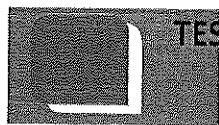
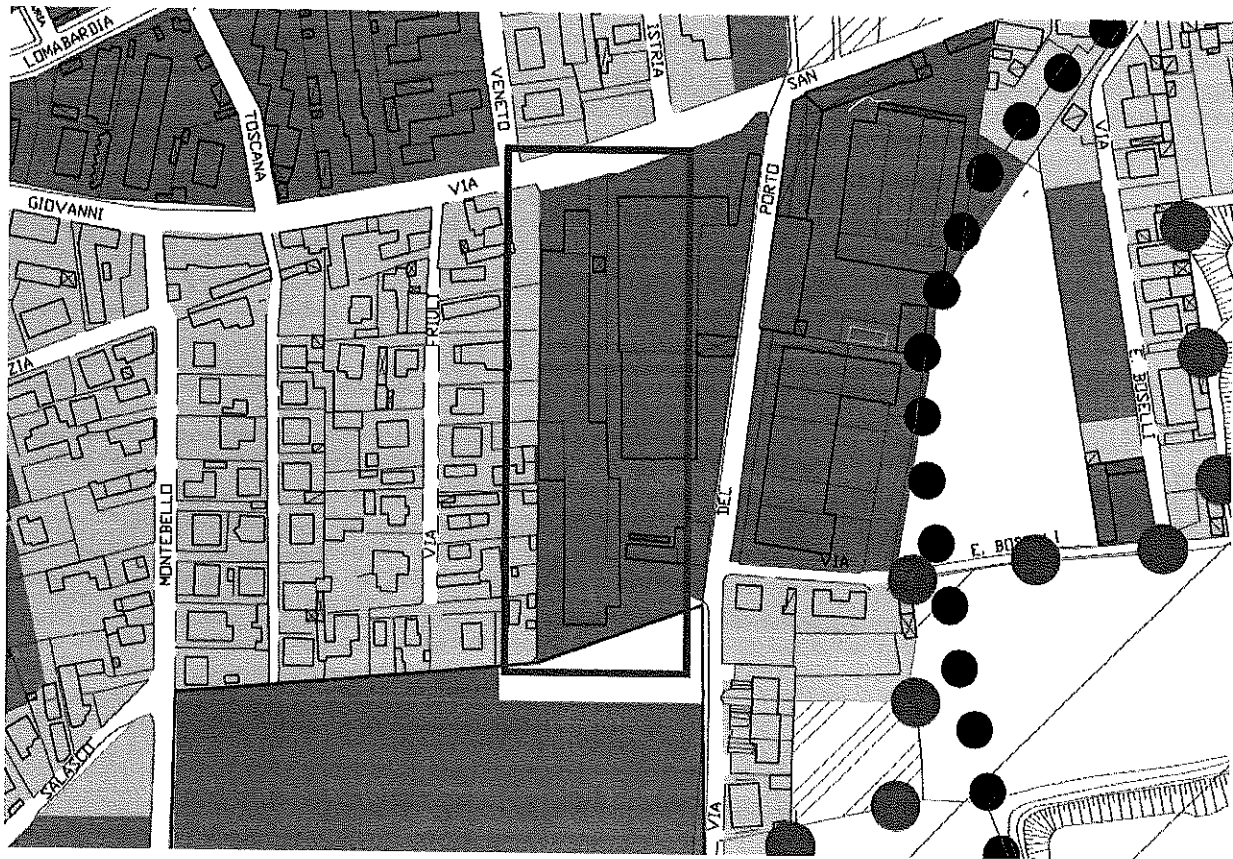


Foto aerea di Vigevano con localizzazione dei beni

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Vigevano, in particolare della Tavola QR_01 Foglio 12 "Assetto della città esistente" del Piano delle Regole riportata di seguito in estratto con legenda, si evince che i beni ricadono all'interno del "Tessuto per attività produttive", di cui all'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.





TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE
[art. 35 NA del PdR]

Estratto del P.G.T. di Vigevano con legenda e individuazione dei beni

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare della presente procedura si compone di complesso artigianale con pertinenze, sito in Via San Giovanni (C.A. n. 100/101),

Gli ingressi pedonale e carraio principali si aprono sulla Via San Giovanni e se si segnala secondo cancello carraio su Via del Porto.

Il complesso si compone della fabbrica e di tutti gli spazi accessori alla produzione, agli addetti e all'amministrazione. Dall'ingresso di Via San Giovanni si accede in un blocco a due livelli fuori terra in cui oltre ad un primo spazio di accoglienza diviso da pareti vetrate, al piano terra si susseguono locali destinati a magazzino, autorimesse e deposito prodotti finiti che fungono da filtro tra gli uffici (posti al piano primo) e il vasto ambiente "fabbrica", luogo di produzione vero e proprio dello stabilimento.

Due corpi scale conducono al piano primo dove, come accennato, si articolano gli uffici.



Un lungo corridoio disegnato tra i due corpi scale connette gli uffici commerciali con blocco servizi e spogliatoio, un ampio ufficio amministrazione, sala campionaria e un ufficio direzione con bagno e antibagno di pertinenza.

Al piano terreno si prosegue con il vastissimo spazio produzione composto da due blocchi comunicanti, edificati in due fasi distinte, sviluppati longitudinalmente seguendo la morfologia del lotto. A circa metà dell'ampio ambiente si trova un blocco servizi al piano terra, sormontato da locale aspirazione al piano primo, raggiungibile mediante scala in ferro. Nella porzione finale della fabbrica si trova un blocco montacarichi e scale che porta al piano seminterrato.

Il piano seminterrato è sede di un ampio locale deposito, tre locali adibiti alle attività degli addetti, un parcheggio coperto e relative rampe carraie di ingresso e uscita. La centrale termica risulta affiancata da locale ripostiglio e rampa di scale esterna che conduce ad un'area verde posta a livello di calpestio del piano terra. Qui un'ulteriore rampa di scale di collegamento con il corpo fabbrica, completamente riparato da tettoia longitudinale.

L'area esterna risulta interamente recintata: sul fronte principale di Via San Giovanni con ringhiera in ferro e cancelli pedonale e carraio di medesima fattura. Recinzione con muro in elementi prefabbricati completamente schermanti sui confini rimanenti. L'area esterna è perlopiù pavimentata in autobloccanti.

Caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in cemento armato.	-
Struttura portante	La struttura portante è in cemento armato prefabbricato.	-
Strutture verticali	Struttura in elevazione prefabbricata in pannelli intonacati e tinteggiati.	-
Solai	I solai (pavimenti e soffitti) sono in latero cemento e in elementi prefabbricati.	-
Copertura	La copertura dello stabile è a falde inclinate con struttura prefabbricata.	-
Manto di copertura	Il manto di copertura del complesso risulta in lastre in lamiera grecata	Bonifica amianto in copertura datata 2019
Corpi scala interni	Rivestimento in pietra per alzate e pedate. Ringhiera in ferro e corrimano in legno. Scale del corpo fabbrica interamente in ferro.	-



Pareti esterne	Le pareti esterne dello stabile sono intonacate e tinteggiate.	-
----------------	--	---

Caratteristiche edilizie interne

Blocco uffici		
CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in alluminio con vetrocamera.	Sufficiente
Porta d'ingresso	Porta in alluminio e vetrocamera.	Sufficiente
Porte interne	In legno e vetro, ad unico battente.	Sufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate.	Sufficiente
Pavimenti	Piastrelle 5x15 cm in ceramica in tutti i locali al piano terra adibiti a magazzino e deposito. In ceramica in piastrelle nel l'ufficio commerciale, spogliatoio e bagno al piano primo. Moquette al piano primo per ufficio amministrativo, ufficio direzione e sala campionaria. Marmo in antibagno e nel bagno tra ufficio direzione e sala campionaria al piano primo.	Sufficiente
Soffitti	Intonacati e tinteggiati. Ufficio amministrativo controsoffittato.	Sufficiente
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate. Boiserie in legno negli uffici direzione e nella sala campionaria al piano primo.	Sufficiente
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in piastrelle in marmo fino a 2,00 m nel bagno e antibagno al piano primo, posto a ridosso dell'ufficio direzione. Rivestimento in piastrelle 20x20 cm in ceramica fino a 1,80 m nel bagno con spogliatoio vicino all'ufficio commerciale.	Sufficiente
Area esterna pertinenziale	Area interamente recintata, perlopiù pavimentata in autobloccanti.	Sufficiente



<i>Blocco fabbrica</i>		
CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi	Serramenti in alluminio con vetrocamera a fascia, tipici delle strutture prefabbricate.	Sufficiente
Porte e portoni	Portoni con maniglione antipánico, portoni tagliafuoco e porte e portoni in alluminio e vetro. Porte in legno e vetro nel blocco servizi per gli addetti.	Sufficiente
Pavimenti	In cemento nella prima porzione del blocco fabbrica; piastrelle 40x40 cm nella metà del blocco realizzata successivamente. Piastrelle in ceramica 5x15 cm nel blocco servizi per gli addetti, nel disimpegno al piano superiore e nel locale aspirazione.	Sufficiente
Soffitti	Controsoffittatura nella prima porzione del corpo di fabbrica; capriate prefabbricate a vista nell'ultima, di più recente realizzazione. Intonaco e tinteggiatura a finitura.	Sufficiente
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Sufficiente
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in piastrelle in ceramica 20x20 cm su tutte le pareti dei bagni del blocco servizi addetti fino a 1,50 m.	Sufficiente
Parcheggio coperto al piano seminterrato	Autobloccanti a terra. Impianto di illuminazione lineare, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Serramenti in alluminio con vetrocamera.	Sufficiente
Tettoie e portico	Tettoie con struttura in ferro e copertura in lastre ondulate sul fronte su Via del Porto e a copertura del corpo scala di connessione tra piano seminterrato e piano fabbrica. Portico in cemento armato con struttura di elevazione e copertura ad unica falda inclinata posto sul fronte rivolto ad est.	Sufficiente

Caratteristiche impiantistiche

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata



Impianto termico	Centrale termica posta a livello di calpestio del piano seminterrato a cui non è stato possibile accedere. Dall'esterno si è potuta riscontrare la presenza di n. 2 caldaie a basamento per il riscaldamento e, si desume, la produzione di ACS.	Non verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa in tutti i locali del blocco uffici. Generatori d'aria calda installati a parete nel blocco fabbrica.	

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata negli **Allegati 7a e 7b**.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche svolte sul Catasto Energetico degli Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia, si evince che non è stato redatto alcun documento che attesti le prestazioni energetiche degli immobili oggetto del compendio immobiliare.

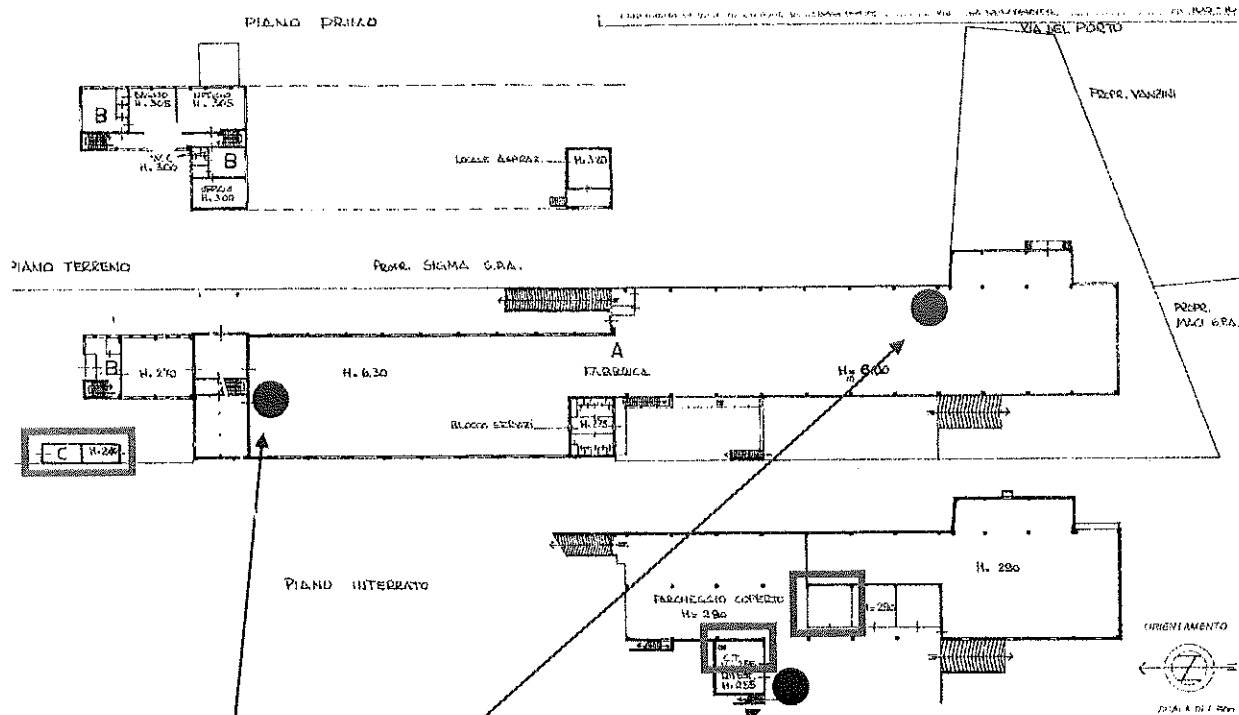
Danneggiamenti rilevati

Alla data del sopralluogo si ritiene di dover segnalare i danneggiamenti rilevati. In particolare:

- Quadro elettrico generale danneggiato (punto A);
- Perdita d'acqua dalla copertura (fabbrica al piano terra in prossimità del blocco ascensore/montacarichi/scale) (punto B);
- Rottura porta in vetro di ingresso al ripostiglio esterno posto in aderenza alla centrale termica (piano interrato, ingresso esterno) (punto C);
- Ammaloramento vistoso dell'intonaco del soffitto del corridoio al piano primo del blocco uffici con importanti fenomeni di distaccamento e rigonfiamento (punto D).

Segue estratto della planimetria catastale con indicazione dei punti sopra individuati oltre ai locali risultati non accessibili.





Legenda

Punto A - colore rosso

Punto B - colore verde

Punto C - colore blu

Punto D - colore giallo

Locali non rilevati

Planimetria catastale del complesso con individuazione dei danneggiamenti rilevati

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono gli immobili oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

PIANO TERRA				
Esterni				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Area esterna	-	3.029,55	Ovest/Est/Sud	Sufficienti



pertinenziale				
Tettoie (prospetti est ed ovest)	Valore max= 4,00 Valore min=2,50	92,20	Est/Ovest	Sufficienti
Blocco esterno non rilevato (CT+ RISPOSTIGLIO)	2,40 (*)	31,90 (*)	Nord/	-
Blocco uffici e fabbrica				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Fabbrica	Hmax=6,30/6,75 Hmin=6,00	2.618,65	Est/Ovest/Sud	Buone
Locale ufficio ingresso	2,66	35,80	Nord/Est	Buone
Locale esposizione	2,65	102,82	Est/Ovest/	Sufficienti
Corpo scale (1)	-	14,25	Ovest	Sufficienti
Locale deposito (1)	2,80	53,70	Est	Sufficienti
Locale deposito (2)	2,75	74,95	Nord	Sufficienti
Corpo scale (2)	-	20,60	-	Sufficienti
Blocco servizi				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Disimpegno	2,78	16,05	Sud	Sufficienti
Blocco bagni (1)	2,78	17,65	Sud	Sufficienti
Blocco bagni (2)	2,78	20,80	Sud	Sufficienti

(*) Valori non rilevati ma desunti dalle rappresentazioni edilizie e catastali

PIANO PRIMO				
Blocco uffici				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Corridoio	3,00	41,00	Ovest	Si segnalano molteplici punti di ammaloramento
Ufficio 1	3,00	72,50	Est	Sufficiente
Ufficio 2	3,00	20,20	Nord	Sufficiente
Ufficio 3	3,00	38,35	Nord	Sufficiente
Sala di presentazione	3,00	51,50	Est	Sufficiente
Sala riunioni	3,00	40,30	Est/Nord	Sufficiente
Disimpegno	3,00	3,15	-	Sufficiente
Bagno	3,00	4,05	Est	Sufficiente
Spogliatoio	3,00	3,80	Nord	Sufficiente
Antibagno	3,00	3,25	Nord	Sufficiente
Bagni	3,00	2,55	Nord	Sufficiente



Blocco locale aspirazione				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Disimpegno	3,20	17,80	Ovest/Nord	Sufficienti
Locale aspirazione	3,20	37,95	Sud	Sufficienti

PIANO INTERRATO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Deposito	2,43	775,25	Ovest	Buone
Blocco spogliatoi (3 locali)	2,90	142,60	Ovest	Sufficienti
Parcheggio coperto	2,95	477,70	Ovest/Nord	Buone
Ripostiglio esterno	2,55	25,60	Sud	Insufficienti
C.T.	2,55 (*)	36,10 (*)	Sud	Sufficienti

9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali e dell'Archivio storico di Vigevano, le planimetrie catastali (**Allegato 4**) e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

L'edificazione del complesso si è svolta in molteplici fasi e in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia distinta a P.T. al n. 35/1974, protocollo generale n. 03043, presentata dai Sigg. _____ e _____ per la "costruzione di un salone prefabbricato" e concessione di variante del 12/03/1977 protocollo n. 8591, rilasciata in data 27/04/1977;
- Concessione edilizia rilasciata in data 26/10/1983 a seguito di richiesta di rilascio del 12/07/1983 protocollo n. 29634, Protocollo Tecnico n. 632, presentata dal Sig. _____ per "_____";
- Domanda di sanatoria agli abusi edilizi del 02/03/1994 protocollo n. 12862 con trasmissione della documentazione integrativa del 31/10/1996 protocollo n. 52204 a cui è seguito rilascio della Concessione in sanatoria del 22/10/1996;



NOTA

La pratica di sanatoria riguarda il blocco al piano seminterrato comprensivo di tre locali con accesso esterno e blocco deposito a ridosso dell'area a parcheggio.

- Denuncia di inizio attività del 31/10/1995 protocollo n. 55003, P.E. n. 1365/1995, presentata dal . . . in qualità di Amministratore delegato di . . .
A. per "formazione di impianto montacarichi e vano scala fra il piano seminterrato (condono edilizio n. 981/95) e il piano rialzato";
- Autorizzazione paesaggistica semplificata n. 181/2019 di P.T. e distinta a protocollo generale al n. 13357 rilasciata a seguito di istanza di rilascio presentata da I . . .
I . . . per "bonifica amianto e sostituzione lastre in copertura" e seguente, relativa, pratica edilizia.

Ad oggi non sono state presentate ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

Conformità edilizia e catastale

Edilizia

Dal punto di vista edilizio, la distribuzione interna degli spazi differisce dall'ultimo stato autorizzato nei seguenti punti:

Piano terra

- All'interno del blocco fabbrica non risultano le tramezze di definizione dei locali "centrale compressori", "centrale elettrica" e "blocco centrale compressori" come da progetto;
- Non risulta il locale adibito a "centrale elettrica monovia" nel blocco fabbrica;
- Non risultano i locali spogliatoio e mensa posti nella porzione finale del blocco produzione;

Piano primo

- Demolizione di tramezza di divisione degli uffici commerciali al piano primo;

Piano seminterrato

- I locali denominati "autorimesse camion" sono stati mutati in spazi dedicati agli addetti come da sanatoria precedentemente citata;
- Il blocco centrale termica risulta divisa in C.T., un ripostiglio adiacente e una rampa di scale esterna che conduce al livello di calpestio del piano terra.



Catastale

Le intestazioni catastali risultano corrette. La planimetria risulta conforme a quanto rilevato ad eccezione dei seguenti punti di difformità:

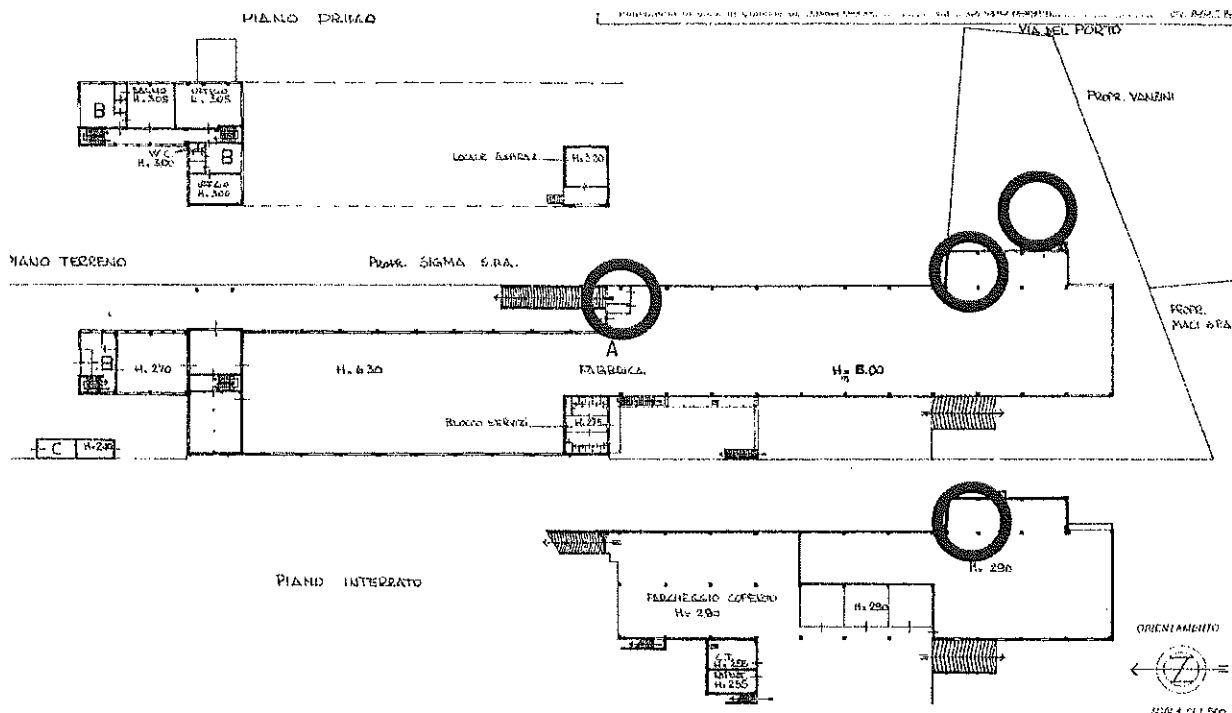
Piano terra

- (Punto 1) Non risulta disegnato il blocco montacarichi/scale di connessione tra piano terra e piano interrato nello spazio "fabbrica";
- (Punto 2) Rimozione delle pareti del blocco servizi originario;
- (Punto 3) Disegno della tettoia assente;

Piano interrato

- (Punto 4) Non risulta disegnato il blocco montacarichi/scale di connessione tra piano terra e piano interrato nello spazio "deposito".

Segue planimetria catastale con indicazione dei punti sopraccitati.



Planimetria catastale con indicazione delle difformità



NOTA

Non è stato possibile accedere al piccolo blocco accessorio posto in prossimità del prospetto su ... che, da planimetria catastale sarebbe composto dal locale e C.T., perciò si segnala che non si posseggono le informazioni adeguate per definirne la conformità edilizia e catastale.

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda degli immobili 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 gli immobili non confinano 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.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Fabbrica + blocco uffici + blocco servizi addetti (PT)	3120,70	1
Uffici (P1)	368,10	1
Locale aspirazione (P1)	73,20	0,30
Deposito (PINT)	818,60	0,25
Locali accessori + locali C.T. (PT + PINT)	122,16 (78,30+43,86)	0,30
Parcheggio coperto (PINT)	505,98	0,25
Area esterna	3029,55	0,05
Tettoie	92,20	0,50
Superficie commerciale totale: 4.076,00 m² (valore arrotondato)		



Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell'**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Capannone e sue pertinenze

- Superficie commerciale: 4076,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 300,00 €/m²
- Valore: 1.222.800,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 1.222.800,00 €

(unmilione duecentoventidue mila ottocento/00)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	183.420,00
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Spese condominiali insolite al biennio		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Deprezzamento forfettario pari al 10% per lo smaltimento delle attrezzature presenti	X	122.280,00



Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		
Regolarizzazione documentazione edilizia e catastale	X	5.000,00

VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA
€ 912.100,00 (novecentododicimilacento/00) Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 11 Aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. -

Allegati

Allegato 0 - Atto di vendita delle aree urbane

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visura catastale
- 3) Estratto di mappa catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) Copia atto di provenienza
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7a) Documentazione fotografica - Immagini esterne
- 7b) Documentazione fotografica - Immagini interne
- 8) Estratti di pratiche edilizie
- 9) Quotazioni immobiliari OMI

