
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 393/2023 R.G.E.

CONTRO

.....
.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Erminio RIZZI*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 15/01/2010 ai n.ri 143/726
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 15/01/2010 ai n.ri 144/727
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 03/01/2012 ai n.ri 24/81
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 25/07/2012 ai n.ri 1888/11758
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 25/07/2012 ai n.ri 1889/11759
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 05/12/2014 ai n.ri 2623/15814
 - Trascrizione (pignoramento) del 09/11/2023 ai n.ri 14251/20675.
- Stato di possesso del bene: LIBERO al momento del sopralluogo in data 01/02/2024, ad eccezione del fabbricato identificato a C.F. Sez. A fg. 8 mapp. 1295 sub. 7, OCCUPATO con contratto di locazione stipulato anteriormente alla trascrizione dell'atto di pignoramento - occupato con titolo opponibile alla procedura.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 990.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 148.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale - adeguamenti:	€ 35.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 806.500,00

▪ Criticità varie:

- porzioni di sedime gravate da servitù
- copertura prevalentemente in eternit in scarso stato di conservazione
- regolarizzazione urbanistico catastale
- smaltimento rifiuti
- porzioni fatiscenti e/o collabenti.

Beni in VILLANTERIO (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**COMPENDIO IMMOBILIARE CON CAPANNONI INDUSTRIALI,
PERTINENZE E TERRENI, COSTITUENTE A LIVELLO URBANISTICO
IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “.....” (QUOTA DI**

1000/1000 prop.), sito in
Villanterio (PV) via San Giorgio (civico 205) – via Einstein e con accesso alle aree urbane
da via della Chiesa.

Il compendio immobiliare, originariamente destinato a riseria, è costituito da capannoni
industriali, parte dismessi, con pertinenze e porzioni certificate collabenti, oltre a terreni
adiacenti. Il tutto, per una superficie di circa mq. 40.340 (area con soprastanti fabbricati +
terreno adiacente di mq. 28.669), costituisce, ad eccezione di piccola unità immobiliare al
P.T. in fabbricato limitrofo, il “Programma Integrato di Intervento”.

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio:

- **Sez. A Foglio 8 mapp. 1295 sub. 6, P.T., via San Giorgio n. 205, cat. D/7, RC €.**
13.789,00
- **Sez. A Foglio 8 mapp. 1295 sub. 7, P.T., via San Giorgio n. 205, cat. D/1, RC €.**
2.835,00
- **Sez. A Foglio 8 mapp. 1295 sub. 8, P.T.-1, via San Giorgio n. 205, cat. D/1, RC €.**
3.685,00
- **Sez. A Foglio 8 mapp. 1295 sub. 9, P.T.-1-2, via San Giorgio n. 205, cat. F/2**
- **Sez. A Foglio 9 mapp. 1677 sub. 3, S.1, via San Giorgio n. 226, cat. D/1, RC €. 157,52**
- **Sez. A Foglio 3 mapp. 646, P.T., via Della Chiesa snc, cat. F/1, cons. 837 mq.**

- Sez. A Foglio 3 mapp. 841, P.T., via Della Chiesa snc, cat. F/1, cons. 548 mq.

Catasto Terreni del Comune di Villanterio:

- foglio 3 mapp. 647, semin. irrig. cl 2, ha 2.72.84, RD€ 253,64 – RA€ 204,32

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Si precisa che le particelle censite a Catasto Terreni al **Foglio 3 mapp. 646 ENTE URBANO** e **Foglio 3 mapp. 841 ENTE URBANO** corrispondono alle particelle censite a Catasto Fabbricati rispettivamente alla **Sez. A Foglio 3 mapp. 646 AREA URBANA** e **Sez. A Foglio 3 mapp. 841 AREA URBANA**.

Intestazione catastale e reale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

- con sede in C.F. – proprietà per 1/1

CON LA PRECISAZIONE CHE le particelle identificate a Catasto Fabbricati alla Sez. A Foglio 3 mappali 646 e 841 (aree urbane cat. F/1), risultano intestate a

..... con sede in, per mancata voltura

dell'atto di trasformazione societaria.

Confini in corpo da nord in senso orario (rif. mappa Wegis):

- Via Albert Einstein; foglio 3 mapp. 284, 87, 591, 98, foglio 9 mapp. 174, 856, 1407, 178, 893, 216, 858, 217, 218, 204, 220; foglio 8, C, mapp. 1296, 1293, Via San Giorgio, foglio 8 mapp. 1294; foglio 8 mapp. 1594, 1241, 71, 1380, 1378, roggia Commissaria, foglio 3 mapp. 309, 277, 303, H (cimitero), mapp. 91 con Via della Chiesa, foglio 3 mapp. 287, 648, 719.

Storia Catastale:

- I fabbricati identificati alla **Sez. A fg. 8 part. 1295 sub. 8 e sub. 9** sono stati originati a seguito di divisione del 08/10/2014 Pratica n. PV0142596 in atti dal 08/10/2014 (n. 75630.1/2014), nella quale è stata soppressa la particella **sez. A fg. 8 part. 1295 sub. 5**.
- I fabbricati identificati alla **Sez. A fg. 8 part. 1295 sub. 6 e sub. 7** sono stati originati a seguito di frazionamento e fusione del 03/07/2014 Pratica n. PV0087987 in atti dal 03/07/2014 (n. 49519.1/2014), nella quale sono state soppresse le particelle **sez. A fg. 8 part. 1295 sub. 3 e sez. A fg. 8 part. 1295 sub. 4**. Precedentemente gli immobili identificati alla sez. A fg. 8 part. 1295 sub. 3 e 4 sono state originate a seguito di Variazione per modifica di identificativo del 31/08/2007 Pratica n. PV0349769 in atti dal 31/08/2007 (n. 30308.1/2007), nella quale sono state soppresse le particelle sez. A fg. 8 part. 95 sub. 3 e 4.
- I fabbricati identificati alla **Sez. A fg. 8 part. 95 sub. 3 e sub. 4** sono stati originati a seguito di Variazione del 20/11/2001 Pratica n. 282247 in atti dal 20/11/2001 per frazionamento per trasferimento di diritti e ampliamento (n. 8836.1/2001), nella quale è stata soppressa la particella alla **sez. A fg. 8 part. 95 sub. 1** nat. D/1, a sua volta originata a seguito di Variazione del 28/02/1997 in atti dal 28/02/1997 INT.DEN.VAR.09/01/1989 N.3 (n. C00693. 1/1997), derivante della particella alla **sez. A fg. 8 part. 95**. La stessa è stata costituita a seguito di variazione del 28/02/1997 in atti dal 28/02/1997 INT.DEN.VAR.13/12/86N.45 (n. C00692.1/1997), derivante dalla particella sez. A fg. 8 part. 1 sub. 4 graffata alla part. 95, part. 829, part. 833 sub. 1, part. 834, part. 835, part. 836 e sez. A fg. 8 part. 1 sub. 1 graffata alla part. 828, part. 830 e part. 831.
- Il fabbricato identificato alla **Sez. A fg. 9 part. 1677 sub. 3** è stato originato a

seguito di Variazione del 02/05/2013 Pratica n. PV0051564 in atti dal 02/05/2013 per bonifica di identificativo catastale (n.20273.1/2013), nella quale è stata soppressa la particella alla **Sez. A fg. 9 part. 190 sub. 3** a sua volta originata a seguito di Variazione del 02/05/2013 Pratica n. PV0051560 in atti dal 02/05/2013 per bonifica di identificativo catastale (n. 20268.1/2013), nella quale è stata soppressa la particella alla **sez. A fg. 9 part. 190 sub. 3 graffata alla part. 191 sub. 3**. Precedentemente la stessa è stata oggetto di Variazione del 28/02/1997 in atti dal 28/02/1997 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (n. C00694.1/ 1997), nella quale è stata soppressa la particella alla **sez. A fg. 9 part. 190 graffata alla part. 191**, a sua volta originata in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987. L'immobile di cui trattasi fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 9 part. 1677 ente urbano di mq. 90; originato giusta Variazione del 02/05/2013 Pratica n. PV0051563 in atti dal 02/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4646.1/2013) dalla part. 745 di mq. 90.

- Gli immobili identificati alla **Sez. A fg. 3 part. 646** e **Sez. A fg. 3 part. 841**, sono stati originati a seguito di divisine del 08/05/2017 Pratica n. PV0044196 in atti dal 09/05/2017 (n. 1 1358.1/2017), nella quale è stata soppressa la particella alla **sez. urb. A fg. 3 pan. 646**. Precedentemente la stessa è stata oggetto di divisione del 24/06/2003 Pratica n. 198491 in atti dal 24/06/2003 (n. 19833.1/2003), nella quale è stata soppressa la particella alla **sez. urb. A fg. 3 part. 287**. La stessa a sua volta è stata originata a seguito di Variazione del 22/07/1998 in atti dal 22/07/1998 per ampliamento (n. F02300.1/ 1998).
- Gli immobili di cui trattasi risultano altresì individuati rispettivamente al NCT – partita 1 fg. 3 part. 646 ente urbano di mq. 837 e NCT – partita 1 fg. 3 part. 841

ente urbano di mq. 548.

- Entrambi i **mappali 646 e 837** sono stati originati con FRAZIONAMENTO del 05/05/2017 Pratica n. PV0043719 in atti dal 05/05/2017 presentato il 04/05/2017 (n. 43719.1/2017) dalla part. 646 di mq. 1385; a sua volta originata con FRAZIONAMENTO del 17/06/2003 Pratica n. 174584 in atti dal 17/06/2003 (n. 2258.1/2003) dalla part. 287 di mq. 8138 (originari mq. 37189).
- Si ribadisce che gli immobili **NCEU sez. urb. A fg. 3 part. 841 e part. 646** risultano ancora catastalmente intestati alla società per mancata voltura dell'atto di trasformazione di cui alla trascrizione n. 732 del 2012 (nella trascrizione per l'originaria part. 646 di mq. 1385 è stato indicato il solo identificativo del NCT, ente urbano privo di intestazione).
- Il terreno identificato a Catasto Terreni al **fg. 3 part. 647** è stato originato con frazionamento del 17/06/2003 Pratica n. 174584 in atti dal 17/06/2003 (n. 2258.1/2003) nella quale è stata soppressa la particella 314 di mq. 27763, già mq. 28068 (ex part. 287).

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **01/02/2024**, gli immobili oggetto di pignoramento, fabbricati a destinazione produttiva e terreni adiacenti, risultavano liberi, ad eccezione del fabbricato destinato a impianto di stoccaggio sito in Villanterio via San Giorgio n. 205, silos con relative pertinenze, e identificato a Catasto fabbricati alla **Sez. A fg. 8 mapp. 1295 sub. 7, OCCUPATO** con Contratto di Locazione [All. 7] stipulato in data 20.09.2017 e registrato a Stradella in data 16/10/2017 al n. 1959 Serie 3T.

Conduttore:

.....

Il contratto, già automaticamente rinnovato alla prima scadenza, terminerà il 31/08/2029.

Al punto 2. viene specificato che quanto segue: *“Le parti convengono che sia il Conduttore che il Locatore possano recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di 2 (due) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata”*.

Il contratto è stato registrato anteriormente alla trascrizione dell'atto di pignoramento (trascritto a Pavia in data 09/11/2023 ai n.ri 14251/20675) per cui l'immobile in oggetto è da ritenersi occupato con titolo opponibile alla procedura.

Nelle valutazioni si tiene quindi conto dello stato di occupazione con una decurtazione per lo stato di possesso.

In sede di sopralluogo il sig. ha comunicato che i terreni oggetto di E.I. sono attualmente condotti da terzi senza alcun contratto ed al solo scopo di mantenere corretta manutenzione delle aree.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ultima verifica ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data **23 agosto 2024** con i Repertori aggiornati al giorno stesso.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

3.1.3. Convenzioni urbanistiche: nessuna

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il 15/01/2010 ai n.ri 143/726, per complessivi Euro

a favore di :

5, in forza di atto di mutuo in data 28/12/2009 n. 21243/9456 di rep. notaio Giuseppe Gallizia di Sant'Angelo Lodigiano, a carico di
..... con sede in, C.F. – Terzo datore.

Debitori non datori di ipoteca:

- con sede a, C.F.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili in comune di VILLANTERIO (PV), NCEU sez. A fg. 9 part. 190 sub. 3 e part. 191 sub. 3 graffati, cat. D/1 piano S1 Via San Giorgio n. 226; NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 4 cat. D/7 piano T. Via San Giorgio n. 205.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il 15/01/2010 ai n.ri 144/727, per complessivi Euro
a favore di

-

domicilio ipotecario eletto in

5, in forza di atto di mutuo in data 28/12/2009 n. 21244/9457 di rep. notaio Giuseppe Gallizia di Sant'Angelo Lodigiano, a carico di
..... – Terzo datore.

Debitori non datori di ipoteca:

-

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili in comune di VILLANTERIO (PV), NCEU sez. A fg. 9 part. 190 sub. 3 e part. 191 sub. 3 graffati cat. D/1 piano S1 Via San Giorgio n. 226; NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 4 cat. D/7 piano T. Via San Giorgio n. 205.

A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità:

- **ipoteca volontaria (ampliamento di garanzia)** iscritta a Pavia il 25/07/2012 ai n.ri

A

1889/11759, di seguito sviluppata

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 03/01/2012 ai n.ri 24/81, per complessivi Euro

a favore di

, in forza di atto di mutuo in data 27/12/2011 n. 53182/33072 di rep. notaio Angelo Biasini di Lodi, a carico di, con sede in- Terzo datore.

Debitori non datori di ipoteca:

-

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili in comune di VILLANTERIO (PV), NCEU sez. A fg. 9 part. 190 sub. 3 e part. 191 sub. 3 graffati cat. D/1 piano S1 Via San Giorgio n. 226; NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 4 cat. D/7 piano T Via San Giorgio n. 205; NCEU sez. urb. A fg. 3 part. 646 cat. T Via Albert Einstein n. 6/A; NCT fg. 3 part. 647 cat. T, ha 2.72.84.

A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità:

- **ipoteca volontaria (ampliamento di garanzia)** iscritta a Pavia il 25/07/2012 ai n.ri

1889/11759, di seguito sviluppata

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il 25/07/2012 ai n.ri 1888/11758, per complessivi Euro

, domicilio ipotecario

eletto in, in forza di **atto di ampliamento di garanzia** del

18/07/2012 n. 53883/33548 di rep. notaio Angelo Biasini di Lodi - Formalità di riferimento:

iscrizione n. 24 del 3 gennaio 2012, a carico di

....., con sede in - Terzo datore.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili in comune di VILLANTERIO (PV),
NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 3 cat. D/1 piano T-1-2 Via San Giorgio n. 205
(...altro soggetto e immobili estranei all'E.I. in corso).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il 25/07/2012 ai n.ri 1889/11759, per complessivi Euro

di **atto di ampliamento di garanzia** del 18/07/2012 n. 53884/33549 di rep. notaio Angelo
Biasini di Lodi - Formalità di riferimento: iscrizione n. 144 del 15 gennaio 2010, a carico di
..... con sede in, C.F.
..... – Terzo datore.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili in comune di VILLANTERIO (PV),
NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 3 cat. D/1 piano T-1-2 Via San Giorgio n. 205
(...altro soggetto e immobili estranei all'E.I. in corso).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 05/12/2014 ai n.ri 2623/15814, per complessivi

..... in forza di **atto**
di concessione a garanzia di apertura di credito in data 03/12/2014 n. 55854/17326 di
rep. notaio Luca Lubrano Di Ricco di Mantova, a carico di
....., con sede in, C.F. –
Terzo datore.

Debitori non datori di ipoteca:

.....
L'ipoteca grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili in comune di VILLANTERIO:

NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 6 cat. D/7 piano T Via San Giorgio n. 205

NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 7 cat. D/1 piano T Via San Giorgio n. 205

NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 8 cat. D/1 piano T-1 Via San Giorgio n. 205

NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 9 cat. X piano T-1-2 Via San Giorgio n. 205

NCEU sez. A fg. 9 part. 1677 sub. 3 cat. D/1 piano S1 Via San Giorgio n. 226

NCEU sez. urb. A fg. 3 part. 646 cat. X piano T Via Albert Einstein n. 6/A

NCT fg. 3 part. 647 cat. T, ha 2.72.84

(...altri soggetti e immobili estranei all'E.I. in corso).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 09/11/2023 ai n.ri 14251/20675, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Pavia in data 27.10.2023 n. 6651 di rep. a favore di

.....66, contro

..... con sede in, C.F.

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti beni immobili in Comune di

Villanterio (PV):

NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 6 cat. D/7 piano T Via San Giorgio n. 205

NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 7 cat. D/1 piano T Via San Giorgio n. 205

NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 8 cat. D/1 piano T-1 Via San Giorgio n. 205

NCEU sez. urb. A fg. 8 part. 1295 sub. 9 cat. F/2 piano T-1-2 Via San Giorgio n. 205

NCEU sez. A fg. 9 part. 1677 sub. 3 cat. D/1 piano S1 Via San Giorgio n. 226

NCEU sez. urb. A fg. 3 part. 646 cat. F/1 (area urbana) mq. 837 piano T Via Della Chiesa

NCT fg. 3 part. 646 cat. EU are 8.37

NCEU sez. urb. A fg. 3 part. 841 cat. F/I (area urbana) mq. 548 piano T Via Della Chiesa

NCT fg. 3 part. 841 cat. EU are 5.48

NCT fg. 3 part. 647 cat. T are 272.84

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

- normali spese di gestione per questa tipologia di immobile rapportata alla vetustà dei fabbricati e all'attuale stato di abbandono, con l'ulteriore avvertenza che all'interno di alcuni fabbricati sono stoccati ingenti quantità di materiali, rifiuti e minuterie, prevalentemente derivanti dalla cessata attività lavorativa e/o da accantonamenti: nelle valutazioni finali si tiene in debita considerazione la necessità di eseguire pulizia e smaltimento secondo le vigenti normative; all'uopo si formula espressa riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti o occultati che non è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, con particolare riferimento ad eventuali interventi di bonifica, allo stato non apparenti.

Altre spese:

- il manto di copertura del compendio immobiliare in oggetto è prevalentemente in lastre ondulate di fibrocemento contenenti amianto (**Eternit**), in scarso stato di conservazione e manutenzione: nelle valutazioni finali si tiene in debita considerazione la necessità di smaltire la copertura in Eternit secondo le vigenti normative.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

Servitù:

In sede di sopralluogo si è potuto accertare quanto segue:

- il fabbricato residenziale identificato alla sez. urb. A fg. 8 mappale 3 (cat. A/2 cl. U, via San Giorgio n. 205, P.T-1-2, vani 9, sup. cat. totale mq. 282), stessa proprietà ma non oggetto di questa E.I., è intercluso e accessibile, come da sempre praticato, dal cortile sub. 8 con relativo sbocco su via San Giorgio;

- l'accesso all'unità immobiliare identificata alla sez. urb. A fg. 9 mappale 1677 sub. 3 (cat. D/1, via san Giorgio n. 226, P.S1), oggetto di E.I., avviene, come da sempre praticato, attraverso il cortile, non delimitato, della particella 1296, non oggetto di questa E.I., indi transitando sul cortile sub. 8 con relativo sbocco su via San Giorgio.

Dall'analisi delle formalità emerge quanto segue:

- **Trascrizione ai n.ri 384/492 del 15 gennaio 2000 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** - Scrittura privata autenticata dal notaio Antonio Tonali di Belgioioso in data 23 dicembre 1999, numero 21569 di repertorio

A favore:

•

Contro:

•

Servitù di metanodotto sui seguenti immobili:

in comune di VILLANTERIO (PV) NCT fg. 3 part. 314 cat. T ha 2.77.63

Quadro D

IL CONCEDENTE NELLA QUALITÀ DI PROPRIETARIO DEL TERRENO SOPRA DESCRITTO COSTITUISCE SULLO STESSO UNA SERVITÙ A FAVORE DELLA

PER LA POSA DI UN ARMADIO METALLICO CONTENENTE APPARECCHIATURE PER RIDURRE LA PRESSIONE DEL GAS. IL SUDETTO ARMADIO (CON DIMENSIONI IN PIANTA DI M. 1.2 X 2.3 CIRCA) SARA' POSIZIONATO NELLA ZONA EVIDENZIATA IN TINTA ROSSA. IL CONCEDENTE RICONOSCE CHE IL MANUFATTO, LE APPARECCHIATURE E LE OPERE AUSILIARIE RELATIVE ALL'IMPIANTO SONO INAMOVIBILI, CHE SONO E RIMARRANNO DI PROPRIETA' DELLA CONCESSIONARIA CHE AVRA' ANCHE LA FACOLTA' DI RIMOVERLE E IL CONCEDENTE SI IMPEGNA A NON COSTRUIRE E A NON PERMETTERE LA COSTRUZIONE DI OPERE CHIUSE A DISTANZA INFERIORE A METRI 2,00 DAL CITATO ARMADIO. IL CONCEDENTE DICHIARA DI ESSERE LEGITTIMO ED ASSOLUTO PROPRIETARIO DEL FONDO ASSERVITO COME DAL PRECEDENTE ART. 1, SOLLEVANDO ESPRESSAMENTE LA CONCESSIONARIA DA QUALUNQUE PRETESA O MOLESTIA DA PARTE DI TERZI.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

- **Trascrizione ai n.ri 2549/4255 del 9 marzo 2004 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** - Scrittura privata autenticata dal notaio Antonio Tonali di Belgioioso in data 17 febbraio 2004, numero 24984/11948 di repertorio

A favore:

-
-

Contro:

-

Servitù di passo pedonale, carraio e posa di servizi sui seguenti immobili:

in comune di VILLANTERIO (PV)

1) – Fondo Servente – di proprietà

NCEU sez. urb. A fg. 3 part. 646 cat. T

NCT fg. 3 part. 646 nat. T

2) – Fondo Dominante – di proprietà

NCT fg. 3 part. 648 nat. T

NCT fg. 3 part. 287 nat. T

3) – Fondo Dominante – di proprietà

NCEU sez. urb. A fg. 3 part. 646 cat. T

NCT fg. 3 part. 647 nat. T

Quadro D

PATTO SPECIALE: SUI MAPPALI 646 FG.3 SEZ.A, 647 FG.3 (DI PROPRIETA
.....) VIENE COSTITUITA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO
E DI POSA DI SERVIZI SU UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA COSTANTE
LARGHEZZA DI METRI DIECI IN PROLUNGAMENTO DI VIA DELLA CHIESA,
CHE, (CORRENDO PRIMA SUL MAPPALE 646 E POI SUL MAPPALE 647, IN
FREGIO AL N.648) PORTA IN VIA EINSTEIN. SU TALE STRADA, CONFINANTE
COI BENI, AVRANNO DIRITTO DI PASSO PEDONALE E CARRAIO E
POSA DI SERVIZI I BENI (MAPPALI 646-647 FG.3)
NONCHE' I BENI (MAPPALI 648-287 FG.3).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. PROVENIENZE

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il **23 agosto 2024**, le unità immobiliari sono di **piena proprietà** della ditta "....."
con sede in C.F., in forza dei seguenti titoli:

1) Con **atto** del 06/07/2004 n. 112495 di rep. notaio Antonio Trotta di Vigevano, trascritto a Pavia il 19/07/2004 ai n.ri 8066/14130 (con tipologia "trasformazione di società") e nuovamente in data 18/01/2012 ai n.ri 732/1044 (con tipologia "mutamento di denominazione o ragione sociale") la società "....." ha mutato la propria denominazione in "....."
....."

2) Con **atto di permuta** del 17/02/2004 n. 24984 di rep. notaio Antonio Tonale di Belgioioso [All. 6], trascritto a Pavia il 09/03/2004 ai n.ri 2548/4254, la società "....."
....." con sede a, ha trasferito alla società "....."
.....", il diritto di piena proprietà sull'immobile censito a C.F. in Comune di Villanterio (PV) Sez. Urb. A fg. 3 mapp. 646, area urbana di mq. 1.385 (ex mapp. 287/B).
Patto speciale: sui mappali 646 e 647 di proprietà, viene costituita servitù di passo pedonale e carraio e id posa di servizi su una striscia di terreno della costante larghezza di metri dieci in prolungamento di via Della Chiesa che, correndo prima sulla mappale 646 e poi sul mappale 647, in fregio al n. 648, porta in via Einstein. Su tale strada, confinante coi beni, avranno diritto di passo pedonale e carraio e posa di servizi i beni (mappali 646-647 del fg. 3) nonché i beni (mappali 647-287 del fg. 3).

3) Con **atto di compravendita** del 09/12/1991 n. 153057 di rep. notaio Rosario Di Giorgi di

Pavia [All. 4], trascritto a Pavia il 18/12/1991 ai n.ri 10198/13317, la sig.ra
..... nata a, ha venduto il diritto
di piena proprietà dei beni identificati al C.F. del Comune di Villanterio alla sez. urb. A fg. 9
mapp. 190 (cat. A/4 vani 7.0 – via San Giorgio n. 230-226) alla società
.....

4) Con **atto di compravendita** del 24/03/1988 n. 145476 di rep. notaio Rosario Di Giorgi di
Chignolo Po [All. 5], trascritto a Pavia il 19/04/1988 ai n.ri 2882/3996, i sig.ri
....., C.F.,
....., C.F., e
....., C.F.
....., hanno venduto il diritto di piena proprietà dei beni identificati al
C.F. del Comune di Villanterio al fg. 8 mapp. 95 (cat. X – via San Giorgio n. 205), e i beni
identificati a C.T. del Comune di Villanterio al fg. 8 mapp. 64 di mq. 11.175 e al fg. 3 mapp.
314 di mq. 28.068; alla società

- Alla società “.....” con sede a, i beni di cui al punto

2) sono pervenuti, in maggior consistenza, in forza dei seguenti titoli:

- **Atto di trasformazione di società** del 23/05/1989 n. 12883 di rep. notaio Antonio
Tonali di Belgioioso, trascritto a Pavia in data 03/06/1989 ai n.ri 4429/5767, con il
quale veniva modificata la ragione sociale da “.....”
in “.....”
- **Atto di costituzione di società** del 18/01/1980 n. 3972/1734 di rep. notaio Antonio
Tonali di Pavia, trascritto a Pavia in data 02/02/1980 ai n.ri 770/954.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al P.G.T. Vigente del Comune di Villanterio [All. 8] gli immobili, ad

eccezione dell'unità immobiliare identificata alla sez. A fig. 9 mapp. 1677 sub. 3, che ricade negli "Ambiti consolidati" – ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale a media densità, risultano inseriti negli Ambiti di Trasformazione e individuati nei Programmi Integrati di Interventi (P.I.I.).

Il compendio immobiliare in oggetto risulta disciplinato da apposita scheda [All. 9] che inquadra, perimetra e disciplina l'intervento secondo i seguenti parametri e indicazioni:

St mq	It mc/mq	H max ml	Volume (V) mc	Itp Mc/mq	Volume addizionale (Va) mc	Volume massimo (Vm) mc	Abitanti teorici N°	Abitanti insediabili %	N°	Aree minime da cedere o asservire ma
45.475	0,80	8,5	36.38	0,20	9.095	45.475	243	20	49	22.738

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si estende dalla via San Giorgio a sud est fino alla via Einstein a confine di nord-ovest, nel centro dell'abitato di Villanterio e prossimo al centro storico ed al cimitero.

Si tratta di un comparto interessato in origine dal complesso produttivo della, oggi dismesso, i cui fabbricati e strutture di lavorazione occupano circa la metà di sud est e alcuni sono oggi affittati a spazi di deposito di altre attività. È la parte più incuneata nell'abitato e infatti confina ad ovest direttamente con il Cimitero e con zone residenziali, come anche ad est dalle quali, però, è diviso dal corso d'acqua della Roggia Sorgile.

L'altra più cospicua parte di nord ovest, in posizione più elevata, risulta totalmente ineditata ed è anch'essa contornata sui lati di ovest e nord da tessuto edilizio residenziale.

In essa non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

Gli edifici e le strutture esistenti della ex risultano assolutamente incoerenti con il contesto edilizio al contorno (in parte anche dai connotati storici) e alcuni sono per altezza totalmente fuori scala rispetto a tutto il tessuto urbano.

Nessuno dei fabbricati presenta tipologia (archeologia industriale) o elementi di pregio architettonico da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Bonifica dell'area.
- Riconversione e riqualificazione funzionale, urbanizzativa ed architettonica del complesso esistente mediante la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui rispetto al contesto, per l'insediamento di funzioni di tipo residenziale e quindi più coerenti e compatibili con le destinazioni urbanistiche dell'intorno.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Realizzazione di una maglia viabilistica in grado di servire i nuovi insediamenti ed, al contempo, di costituire elemento fondamentale di interconnessione funzionale tra le zone consolidate(rioni) poste al contorno e le principali infrastrutture viabilistiche cittadine.
- Riconfigurazione dell'area recuperando all'uso collettivo alcuni spazi pubblici scoperti (piazza, parcheggi e spazi di verde attrezzato).
- Miglioramento della qualità ambientale attraverso la realizzazione di connessioni verdi e percorsi ciclabili, da intendersi come occasioni di ulteriore relazione funzionale e sociale tra rioni diversi del paese.
- Riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione della valletta lungo il corso d'acqua della Roggia Sorgile.
- Utilizzo della posizione strategica e centrale dell'ambito per la localizzazione di alcuni servizi significativi di interesse collettivo.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Programma Integrato di Intervento

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 18 – “Promozione Di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)”

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

Il progetto, avendo limitate indicazioni vincolanti da rispettare in base alla normativa dell'art. 18, potrà anche articolarsi solo su parte del comparto e in soluzioni diverse dallo schema direttore, che dovranno essere opportunamente rappresentate nelle tavole piani volumetriche a corredo della "proposta preliminare" che il soggetto attuatore deve presentare al Comune.

A tal proposito si precisa che:

- Il progetto deve comunque esprimere anche un preliminare nuovo "Schema Direttore" del futuro assetto dell'intero comparto, anche diverso in tutto o in parte da quello indicato dal PGT, per assicurare le correlazioni piani volumetriche e le interconnessioni infrastrutturali e funzionali tra i diversi ambiti-stralcio che saranno progressivamente proposti e assoggettati a specifici piani attuativi, correlazioni e interconnessioni alle quali le relative convenzioni dovranno obbligatoriamente richiamarsi per tutti gli aspetti coinvolti.
- volumetriche e le interconnessioni infrastrutturali e funzionali tra i diversi ambiti-stralcio che saranno proposti e assoggettati a specifici piani attuativi, correlazioni e interconnessioni alle quali le relative convenzioni dovranno obbligatoriamente richiamarsi per tutti gli aspetti coinvolti.
- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici residenziali sia in relazione al contesto, sia in rapporto alla sua localizzazione nel centro di Villanterio.
- Il progetto deve prevedere:
 - la realizzazione di viabilità nord-sud e ovest-est di collegamento con e tra le Zone urbane esistenti(rioni),
 - la realizzazione dei marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi,
 - la realizzazione di una piazza (spazio pedonale) verso la via S. Giorgio, dove potrà essere prevista la conservazione del fabbricato residenziale oggi esistente e delle

eventuali sue aree pertinenziali, nel caso da prevedersi in misura comunque non superiore a 2 volte la superficie coperta del fabbricato medesimo.

- la creazione di fasce di mitigazione e di riqualificazione ambientale, con la messa a dimora di alberi ed arbusti nelle aree di rispetto cimiteriale e lungo il corso d'acqua della Roggia Sorgile.

FUNZIONI AMMESSE:

principale: residenziale e servizi

complementari: terziario, direzionale, commerciale, artigianato di servizio.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Potenziamento dei servizi alla cittadinanza attraverso il recupero funzionale di parte dei fabbricati e/o la realizzazione di nuovi edifici e spazi per attività di interesse generale e collettivo.
- Completamento e valorizzazione dei percorsi ciclopedonali della zona.
- Cessione o asservimento o convenzionamento gestionale delle aree e/o fabbricati necessari per la realizzazione di servizi, per la viabilità di zona, piazza, marciapiedi e parcheggi.

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purché non su fronte strada o piazza.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Classe 3 — Fattibilità con consistenti limitazioni

VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanterio, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative al complesso aziendale in oggetto [Allegato staccato - n. 32 provvedimenti edilizi]:

- Licenza Edilizia n. 1/1963 rilasciata il 23/04/1963, per "costruzione di capannone".
- Licenza Edilizia n. 14/1964 - prot. n. 2363 rilasciata il 09/07/1964, per "costruire un silos per riseria e un muro di sostegno".
- Licenza Edilizia n. 8/1968 - prot. n. 364 rilasciata il 27/03/1968, per "demolire un fabbricato rustico in Via San Giorgio".
- Licenza Edilizia n. 10/1969 - prot. n. 1016 rilasciata il 23/05/1969, per "costruire un capannone industriale".
- Licenza Edilizia n. 22/1970 - prot. n. 1408 rilasciata il 29/05/1970, per "costruire un silos per granaglie".
- Licenza Edilizia n. 22/1973 - prot. n. 699 rilasciata il 24/04/1973, per "costruire un silos per lolla di riso".
- Licenza Edilizia n. 58/1976 - prot. n. 1494 rilasciata il 30/11/1976, per "costruire un silos per lolla di riso".
- Concessione Edilizia n. 1/1981 - prot. n. 320 rilasciata il 16/05/1981, per "la costruzione di un piccolo deposito di bombole gas per disinfestazione risone".
- Concessione Edilizia n. 40/1981 - prot. n. 2201 rilasciata il 05/01/1982, per "la costruzione di una tettoia in ferro".
- Concessione Edilizia n. 9/1982 - prot. n. 568 rilasciata il 20/04/1982, per "l'ampliamento di una cabina elettrica a seguito potenziamento impianto industriale".

- Concessione Edilizia n. 13/1983 – rilasciata il 11/04/1983, per la “costruzione servizi igienici per maestranze”.
- Concessione Edilizia n. 56/1984 – prot. n. 467 rilasciata il 30/04/1984, per “ristrutturazione fabbricato in Via San Giorgio”.
- Concessione Edilizia n. 70/1984 – prot. n. 1685 rilasciata il 30/10/1984, per “la formazione di servizi igienici per le maestranze della riseria a variante della concessione 13/83”.
- Concessione Edilizia n. 82/1984 – prot. n. 2353 rilasciata il 02/10/1984, per “la sistemazione interna di un fabbricato residenziale”.
- Concessione Edilizia n. 71/1985 – prot. n. 4162 rilasciata il 23/04/1986, per “la ristrutturazione fabbricato residenziale”.
- Concessione Edilizia n. 42/1986 – prot. n. 2691 rilasciata il 16/09/1986, per “la costruzione impianto stoccaggio con pesatura”.
- Concessione Edilizia n. 41/1987 – prot. n. 2831 rilasciata il 16/10/1987, per “variante concessione edilizia n.71/1985”.
- Concessione Edilizia n. 43/1990 – prot. n. 3497 rilasciata il 03/08/1990, per “copertura roggia”.
- Concessione Edilizia n. 8/1991 – prot. n. 888 presentata il 21/02/1991, per “la demolizione di costruzioni esistenti con ricostruzione di nuovi box auto, installazione nuovo silos cenere della lolla e silos sottoprodotti del riso” – PARERE SFAVOREVOLE.
- Concessione Edilizia n. 9/1991 – prot. n. 1911 rilasciata il 15/04/1991, per “l’installazione di impianto di stoccaggio del riso bianco”.
- Concessione Edilizia n. 21/1991 – prot. n. 2433 rilasciata il 25/05/1991, per “l’installazione di silos – demolizione di costruzione esistente e costruzione box”.

- Concessione Edilizia n. 11/1993 – prot. n. 3592 rilasciata il 14/07/1993, per “ristrutturazione di casa esistente”.
- Concessione Edilizia n. 16/1993 – prot. n. 2295 rilasciata il 19/04/1993, per “costruzione di centralina antincendio e locale pompe antincendio”.
- Concessione Edilizia n. 65/1993 – prot. n. 5674 rilasciata il 15/11/1993, per “posa in opera di scala esterna di fuga antincendio”.
- Concessione Edilizia n. 60/1994 – prot. n. 5098 rilasciata il 19/10/1994, per “variante concessione edilizia n 11/1993”
- Concessione Edilizia n. 89/1994 – prot. n. 5662 rilasciata il 01/04/1995, per “costruzione di capannone per uso stoccaggio e spedizione riso confezionato”.
- Concessione Edilizia n. 46/1995 – prot. n. 4947 rilasciata il 20/09/1995, per “costruzione di portico e rivestimento con pannelli sandwich di impianto esterno”.
- Concessione Edilizia n. 32/1996 – prot. n. 3054 presentata il 12/06/1996, per “l’installazione impianto stoccaggio riso bianco”.
- Denuncia Inizio Attività n. 5/1997 – prot. n. 2317 presentata il 05/05/1997, per “lavori di opere interne”.
- Denuncia Inizio Attività n. 37/2000 – prot. n. 4935 presentata il 23/10/2000, per “costruzione di fabbricato per la centrale termica, il locale combustione, il locale per l’elettropompa ad integrazione della rete antincendio che sfrutterà la riserva d’acqua accumulata in vasca da realizzare in terra battuta sull’area contraddistinta in mappa NCT con il mappale 309 del Fg. 3”.
- Denuncia Inizio Attività n. 19/2001 – prot. n. 2475 presentata il 12/05/2001, per “mutamento di destinazione d’uso in atto senza esecuzione di opere”.
- Denuncia Inizio Attività n. 39/2001 – prot. n. 4454 presentata il 11/09/2001, per “variante alla DIA prot. 4935 del 23/10/2000”.

7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Nel sopralluogo in data **1° febbraio 2024**, con l'avvertenza che le porzioni collabenti sono da ritenersi inagibili e non visionabili direttamente, si è accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti e le schede catastali depositate, ad eccezione di quanto segue:

- diversa distribuzione spazi interni con alcune modifiche nelle aperture;
- diversa distribuzione fabbricato basso isolato destinato ad autorimesse con modifica numero unità immobiliari (con interessamento della porzione attigua non oggetto di E.I.) .

Pur trattandosi di compendio immobiliare prevalentemente dismesso e con ampie porzioni fatiscenti, si ritiene che tali interventi andranno regolarizzati con l'aggiornamento urbanistico/catastale con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di sanzioni, oneri di legge ed eventuali ripristini di porzioni non sanabili, di **Euro 35.000,00**.

Si precisa che il fabbricato censito alla Sez. A Foglio 8 mapp. 1295 sub. 9, dislocato su ampia porzione dell'area del compendio immobiliare, risulta essere unità collabente, allo stato del tutto inutilizzabile. Un eventuale riutilizzo, anche parziale, presuppone la presentazione di pratica edilizia (costi indicativi già contemplati al punto precedente).

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Le planimetrie catastali, presentata all'Agenzia delle Entrate di Pavia – Sezione Territorio in data 28/02/1997, 03/07/2014, 08/10/2014, risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, con le avvertenze citate ai punti precedenti e con costi di adeguamento già ricompresi nel punto precedente.

8. METODO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Nell'identificazione e relativa valutazione degli immobili in oggetto vengono assunti alcuni

parametri fondamentali di riferimento: Superficie Commerciale, metodo di stima e fonti d'informazione.

8.1. Superficie commerciale:

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal merito. tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico, attentamente valutato lo stato dei luoghi, si è ritenuto di applicare un coefficiente pari a 1 ai capannoni B2 – C2 (porzioni del mappale 1295 sub. 6 – rif. schede catastali) risalenti alla metà degli anni novanta ed in normale stato di conservazione e manutenzione, oltreché a porzione uffici (D3), rimessa (I1) e mapp. 1677/5 (u.i. al P.T. in palazzina staccata). Le altre superfici vengono parametrize, ai soli fini di determinare la superficie commerciale complessiva, come segue:

- capannoni vetusti al 50%
- tettoie al 5%
- silos con accessori al 50%
- magazzini inagibili e u.i. collabenti al 10%,

con la precisazione che la quota d'incidenza del cortile è da intendersi già ricompresa nella superficie commerciale determinata.

L'adiacente sedime, C.T. fg. 3 mapp. 841 + aree urbane a C.F. identificate alla sez. A fg. 3 mappali 646 e 841, per un totale di catastali mq. 28.669, inserito nel P.I.I. descritto, viene

valutato singolarmente.

8.2. Metodo di stima:

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametri di riferimento i valori per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontati e ragguagliati con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore minimo di riferimento per immobili comparabili ma in normale stato d'uso e manutenzione, pari a € 245,00/mq che, considerato l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, con scarsa richiesta di capannoni industriali, l'effettivo stato dei luoghi e i dati di vendita reali realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente ridotto di circa il 25%.

Nel dettaglio sono stati altresì attentamente ponderati i seguenti rilevanti fattori:

- **presenza di servitù in più porzioni a favore e/o contro terzi;**
- **necessità di smaltire la copertura in eternit;**
- **necessità di ripulire l'area e i fabbricati da materiali, rifiuti, macerie e minuterie.**

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura.**

Relativamente al terreno adiacente è stato possibile comparare lo stesso con appezzamento di terreno di mq. 13.644, oggetto di altra E.I. (anche se con destinazione industriale) che,

valutato originariamente in circa € 35/mq. (prezzo base d'asta) è attualmente in asta a circa € 6,20/mq. (offerta minima).

8.3. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Villanterio (PV).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio (OMI 2_2023).

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Caratteristiche della zona:

Come ben precisato nella scheda del P.I.I.

Il comparto si estende dalla via San Giorgio a sud est fino alla via Einstein a confine di nord-ovest, nel centro dell'abitato di Villanterio e prossimo al centro storico ed al cimitero.

Si tratta di un comparto interessato in origine dal complesso produttivo della oggi dismesso, i cui fabbricati e strutture di lavorazione occupano circa la metà di sud est e alcuni sono oggi affittati a spazi di deposito di altre attività. È la parte più incuneata nell'abitato e infatti confina ad ovest direttamente con il Cimitero e con zone residenziali, come anche ad est dalle quali, però, è diviso dal corso d'acqua della Roggia Sorgile.

L'altra più cospicua parte di nord ovest, in posizione più elevata, risulta totalmente ineditata ed è anch'essa contornata sui lati di ovest e nord da tessuto edilizio residenziale.

In essa non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

Gli edifici e le strutture esistenti della ex risultano assolutamente incoerenti con il contesto edilizio al contorno (in parte anche dai connotati storici) e alcuni sono per altezza totalmente fuori scala rispetto a tutto il tessuto urbano.

Nessuno dei fabbricati presenta tipologia (archeologia industriale) o elementi di pregio

architettonico da salvaguardare.

9.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Villanterio è un comune italiano di 3.378 abitanti (ISTAT 01.01.2024) della provincia di Pavia, posto nel Pavese orientale, esteso sulle due rive del Lambro meridionale, ai confini con la provincia di Lodi, su una superficie complessiva di 14,77 Km².

Il territorio, prettamente pianeggiante, confina con i comuni di Gerenzago, Inverno e Monteleone, Maghero, Marudo (LO), Sant'Angelo Lodigiano (LO), Torre d'Arese, Valera Fratta (LO).

Il comune è servito da regolare servizio di autolinee interurbane. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Corteolona e di Belgioioso, linea Pavia – Cremona, a circa Km. 10.

Sant'Angelo Lodigiano dista circa 5 Km., Lodi circa 17 Km., Piacenza Km. 41, Milano Km. 33 e Pavia, capoluogo di Provincia, dista circa 18 km. Il casello autostradale di Lodi sulla A1 Mi-Na dista circa 13 km. e l'aeroporto di Linate circa 36 Km.

9.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

COMPENDIO IMMOBILIARE CON CAPANNONI INDUSTRIALI, PERTINENZE E TERRENI, COSTITUENTE, A LIVELLO URBANISTICO, IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “.....”, sito in Villanterio (PV), via San Giorgio (civico 205) – via Einstein e con accesso alle aree urbane da via della Chiesa.

Il compendio immobiliare, originariamente destinato a riseria, è costituito da capannoni industriali prevalentemente dismessi con pertinenze e porzioni certificate collabenti, oltre a terreni adiacenti. Il tutto, per una superficie di circa mq. 40.340 (area con soprastanti fabbricati + terreno adiacente di catastali mq. 28.669), costituisce, ad eccezione di piccola unità immobiliare al P.T. in fabbricato limitrofo, il “Programma Integrato di Intervento”.

Il lotto in oggetto è costituito dal complesso produttivo della, oggi dismesso, i cui fabbricati e strutture di lavorazione occupano circa la metà di sud e dagli adiacenti sedimi a nord ovest, in posizione più elevata, liberi e privi di significative essenze arboree da salvaguardare. Gli edifici e le strutture esistenti della ex risultano assolutamente incoerenti con il contesto edilizio al contorno (in parte anche dai connotati storici) e alcuni sono per altezza totalmente fuori scala rispetto a tutto il tessuto urbano.

Nessuno dei fabbricati presenta elementi tipologici riconducibili ad archeologia industriale o elementi di pregio architettonico da salvaguardare

L'accesso al cortile con i fabbricati avviene da via San Giorgio (catastale civico 205) tramite cancelletto pedonale con adiacente cancello scorrevole di ampie dimensioni. L'area cortilizia, urbanizzata e prevalentemente asfaltata, è gravata da servitù a favore di terzi ed in particolare a favore della "casa padronale", entrostante la corte ma non oggetto di questa E.I. Complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di due capannoni abbinati, risalenti alla metà degli anni novanta, in discrete condizioni e riutilizzabili, è modesto con ampie porzioni non più riutilizzabili senza onerosi interventi e con la necessità di smaltire ingenti quantità di lastre in Eternit sulle coperture. Tutti gli impianti, ove presenti, necessitano di adeguamento e/o rifacimento totale in base alle vigenti normative.

Con riferimento alle sigle contenute nelle schede catastali si forniscono alcune descrizioni degli immobili:

- Porzione identificata alla sez. A fg. 8 mappale 1295 sub. 6:

MAGAZZINO B2: capannone con struttura prefabbricata in c.a. realizzato nel 1994 costituito da due campate di circa m 14,30 e di una di m. 2,40 a pianta rettangolare e altezza sottotrave di cm 700 (la porzione larga m. 2,40 ha un'altezza sottotrave di cm. 4,30), tamponamenti in pannelli prefabbricati in cls, serramenti in metallo, pavimentazioni in cls e copertura a falde con manto lastre in fibrocemento. Impianto elettrico in canalina esterna.

Sufficiente stato di manutenzione e conservazione e discreta fruibilità.

MAGAZZINO C2; capannone con struttura prefabbricata in c.a. costituito da una campata di circa m 19,50 e di una di m. 2,40 a pianta rettangolare e altezza sottotrave di cm 700 (la porzione larga m. 2,40 ha un'altezza sottotrave di cm. 4,30), tamponamenti in pannelli prefabbricati in cls, serramenti in metallo, pavimentazioni in cls e copertura a due falde con manto in lastre in fibrocemento. Impianto elettrico in canalina esterna. Sufficiente stato di manutenzione e conservazione e discreta fruibilità.

MAGAZZINO D2 E E2; trattasi di capannone con struttura in c.a. costituito da un'unica campata di circa m 16,30 a pianta rettangolare e soffitto a volta con una altezza minima di m. 4,85 e una altezza massima di m. 7,70, tamponamenti in muratura intonacata, serramenti in metallo, pavimentazioni in cls e copertura in lastre in Eternit con interposti lucernari. Impianto elettrico in canalina esterna. All'interno del volume è stato ricavato un blocco uffici con struttura in metallo prefabbricato e un blocco adibito a servizio igienico. In una appendice esterna è stata realizzata centrale termica e un locale pompe mentre sul lato nord è presente una tettoia di circa mq. 400. Scarso stato di manutenzione e conservazione.

- Porzione identificata alla sez. A fg. 8 mappale 1295 sub. 7:

SILOS B3; edificio con struttura in c.a., altezza di m. 16,30 con copertura in lastre di alluminio, adibito a silos con scala interna di collegamento, specifico per il controllo dell'impianto di stoccaggio.

RIMESSA C3; porzione di fabbricato a P.T. distribuito con locale adibito a rimessa e adiacente ripostiglio. Il fabbricato è realizzato in c.a. con tamponamenti in laterizio intonacati a civile, serramenti in metallo, pavimenti in cls (pavimento ripostiglio in ceramica), impianto elettrico in canalina esterna, radiatore in ghisa posto nel ripostiglio.

UFFICI D3; porzione di fabbricato in continuità con la rimessa, distribuito con tre vani ad uso ufficio, antibagno e bagno; serramenti in lega di metallo, porte interne in legno

tamburato (una porta scorrevole su guida esterna), pavimenti in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, radiatore in ghisa, acqua calda sanitaria da boiler elettrico.

- Porzione identificata alla sez. A fg. 8 mappale 1295 sub. 8:

MAGAZZINO DI; edificio disposto su due piani fuori terra collegati da scala esterna con ballatoio; struttura in mattoni pieni intonacati a civile, serramenti in metallo protetti da avvolgibili in metallo, pavimenti p.t. in battuto di cls e p.l in ceramica, impianto elettrico in canalina esterna. Trattasi di fabbricato fatiscente ed inagibile contornato da tettoie metalliche (E1) in scarso stato di conservazione, per una superficie di circa mq. 858, con copertura in lastre ondulate traslucide (porticato lato nord con copertura in Eternit).

RIMESSA II; fabbricato realizzato in blocchi di laterizio intonacati a civile con inserti in listelli color cotto; copertura a falda unica inclinata con manto in lastre di eternit; portoni di accesso in metallo a due ante con sopra luce.

- Porzione identificata alla sez. A fg. 8 mappale 1295 sub. 9:

FABBRICATI COLLABENTI, classificati nella categoria catastale F/2, caratterizzati da notevole livello di degrado, che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale temporalmente rilevante. Complessivamente si rileva una superficie di circa mq. 3.000 tra cui un fabbricato destinato a silos in c.a. su tre livelli (P.T.-1-2).

- Porzione identificata alla sez. A fg. 9 mappale 1677 sub. 3:

U.I. AL P.T. IN FABBRICATO STACCATO, trattasi di porzione di fabbricato posto a piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, catastalmente distribuito con refettorio, disimpegno, servizi e ripostiglio. Compete allo stesso cortile antistante esclusivo. Costruito nella prima metà degli anni novanta, il fabbricato è realizzato in blocchi di laterizio intonacati a civile, serramenti in legno con vetri doppi, pavimenti in ceramica cm. 34x34, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e acqua calda sanitaria da boiler elettrico. Attualmente versa in scarso stato di manutenzione e

conservazione, con finiture e impianti da adeguare e/o rifare integralmente.

- Aree urbane Sez. A Foglio 3 mapp. 646 e 841 + terreno al fg. 3 mapp. 647

Sedime privo di fabbricati costituente parte integrante del P.I.I. “.....”, per una superficie catastale complessiva di mq. 28.669 (837 + 548 + 27.284). La particella 647 è in fregio a via Einstein mentre l’accesso alle aree urbane è praticabile dalla via della Chiesa, transitando a lato dell’isola ecologica comunale. Si ribadisce la presenza di *“servitù di passo pedonale e carraio e di posa di servizi su una striscia di terreno della costante larghezza di metri dieci in prolungamento di via Della Chiesa, che, (correndo prima sul mappale 646 e poi sul mappale 647, in fregio al n. 648) porta in via Einstein. su tale strada, confinante coi beni, avranno diritto di passo pedonale e carraio e posa di servizi i beni s.p.a. (mappali 646-647 fg.3) nonché i beni (mappali 648-287 fg.3)”*.

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Verificati gli immobili e consultati gli elaborati progettuali e catastali sono state rilevate le seguenti superfici indicative e si determina, con i criteri sopra esposti, la relativa superficie commerciale di riferimento:

- Porzione identificata alla sez. A fg. 8 mappale 1295 sub. 6:
 - ✓ MAGAZZINO B2 + C2, sup. lorda di circa mq. 2936 – coeff. 1
 - ✓ MAGAZZINO D2 + E2, sup. lorda (con locale pompe e C.T.) di circa mq. 1150 – coeff. 0.5
 - ✓ TETTOIA F2, sup. di circa mq. 400 – coeff. 0.05
- Porzione identificata alla sez. A fg. 8 mappale 1295 sub. 7:
 - ✓ SILOS B3, sup. lorda di circa mq. 297 – coeff. 0.5
 - ✓ RIMESSA C3, sup. lorda di circa mq. 64 – coeff. 0.5
 - ✓ UFFICIO D3, sup. lorda di circa mq. 78 – coeff. 1

- Porzione identificata alla sez. A fg. 8 mappale 1295 sub. 8:
 - ✓ TETTOIE E1, sup. di circa mq. 858 – coeff. 0.05
 - ✓ RIMESSA I1, sup. lorda di circa mq. 55 – coeff. 1
 - ✓ CABINA ENEL F1, sup. lorda di circa mq. 20 – coeff. 0.5
 - ✓ MAGAZZINO FATISCENTE D1, sup. lorda di circa mq. 160 – coeff. 0.1
 - Porzione identificata alla sez. A fg. 8 mappale 1295 sub. 9:
 - ✓ UNITA' COLLABENTI, sup. lorda di circa mq. 3.000 – coeff. 0.1
 - Porzione identificata alla sez. A fg. 9 mappale 1677 sub. 3:
 - ✓ U.I., al P.T. in fabbricato staccato con cortiletto di pertinenza, sup. lorda di circa mq. 60 – coeff. 1

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA (arrotondata): S.C. = mq. 4.270,00

Da cui:

9.4. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Valore unitario	STIMA
compendio immobiliare a destinazione produttiva (ex riseria) (C.F. Sez. A fg. 8 mapp. 1295 sub. 6-7-8-9 + mapp. 1677 sub. 3)	mq. 4.270	a corpo	€ 770.000,00	EURO 990.000,00
terreno adiacente (C.T. - fg. 3 mapp. 647 + aree urbane C.F. sez. A fg. 3 mapp. 646 e 841)	mq. 28.669,00 (sup. catastale)	a corpo	€ 220.000,00	

Valore complessivo del lotto: **€ 990.000,00** (Euro novecentonovantamila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 990.000,00** (Euro novecentonovantamila/00)

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

€ 148.500,00

Decurtazione per lo stato di possesso:	comprese
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	comprese
Spese per lo smaltimento rifiuti:	comprese
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, compresi adeguamenti:	€ 35.000,00

9.6. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 806.500,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 4 settembre 2024

il C.T.U. Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione ipotecaria
4. Atto notaio Di Giorgi rep. 153057
5. Atto notaio Di Giorgi rep. 145476
6. Atto notaio Tonalì rep. 24984
7. Contratto di locazione
8. Stralcio PGT
9. PII-DP. 25-A-SCHEMI DIRETTORI (variante approvata)
10. OMI 2_2023_produttivo
11. Estratto di Mappa
12. Visure per soggetto
13. Visure Storiche Catasto Terreni
14. Visure Storiche Catasto Fabbricati
15. Elaborato Planimetrico mapp. 1295
16. Schede catastali