

Tribunale di MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE
R.G. 514-1/2023 - Liquidazione

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: dott.ssa BURRONI DIANA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in COMUNE DI BELGIOIOSO (PV)
Via Colombarone, Via Giuseppe Garibaldi 1/3 e Via Paolo Borsellino 4

Complesso edilizio da completare



Esperto alla stima:	[REDACTED]
Codice fiscale:	[REDACTED]
Studio:	[REDACTED]

Immobili in Comune di Belgioioso
Via Colombarone e Via Giuseppe Garibaldi 1/3 e Via Paolo Borsellino 4

LOTTO 1

complesso residenziale da completare sito in Via Colombarone e Via Giuseppe Garibaldi 1/3

In Comune di Belgioioso (PV) - Via Colombarone snc, in complesso condominiale denominato "Mulino" posto in zona centrale, confinante con il Castello di Belgioioso, compendio immobiliare, in parte già ristrutturato (da completare) ed in parte non ancora ristrutturato, costituito da diverse unità immobiliari, alcune delle quali in corso di costruzione con lavori fermi da svariati anni, porzioni di edifici in stato collabente.

Completano il lotto n.2 terreni non edificabili adiacenti allo stesso.

Il complesso immobiliare si sviluppa intono a due cortili interni di cui il primo, su 2 livelli, posto sulla destra dell'ingresso, dispone di diversi alloggi con accesso da vano scala comune e successivo ballatoio esterno di accesso.

Al secondo, con ingresso diretto e di più ampia dimensione, affacciano ampio locale deposito (sub. 25 mappale 1358) e ulteriori locali deposito (mappale 1357) ed unità collabenti.

E' prevista servitù di passo nel cortile interno a favore dell'adiacente Castello di Belgioioso.

Si seguito si riporta schema delle destinazioni d'uso catastale per l'intero compendio.



Identificate al catasto **Fabbricati** del Comune di Belgioioso

Intestato a:

quota di 1/1 di XXXXXXXXXX

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	5	1357		C/2	2	130m ²	Totale: 152 m ²	Euro 107,42	VIA COLOMBARONE n. SNC Piano T VARIAZIONE del 11/07/2019 Pratica n. PV0056108 in atti dal 11/07/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14245.1/2019)
1	A	5	1359		F/1		60m ²			VIA COLOMBARONE n. SNC Piano T VARIAZIONE del 03/10/2011 Pratica n. PV0263473 in atti dal 03/10/2011 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17322.1/2011)
2	A	5	1358	2	D/1				Euro 59,86	VIA COLOMBARONE n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/09/2012 Pratica n. PV0187936 in atti dal 21/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28717.1/2012)
3	A	5	1358	3	F/2					VIA COLOMBARONE n. SNC Piano T VARIAZIONE del 03/10/2011 Pratica n. PV0263473 in atti dal 03/10/2011 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 117322.1/2011)
4	A	5	1358	4	A/3	2	2,5 vani	Totale: 56 m ² Totale escluse aree scoperte**: 56 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
5	A	5	1358	5	A/3	2	2,5 vani	Totale: 56 m ² Totale escluse aree	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

								scoperte**: 56 m ²		
6	A	5	1358	6	A/3	2	2,5 vani	Totale: 56 m ² Totale escluse aree scoperte**: 56 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
7	A	5	1358	7	A/3	2	2,5 vani	Totale: 57 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
8	A	5	1358	8	A/3	2	2,5 vani	Totale: 53 m ² Totale escluse aree scoperte**: 53 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
9	A	5	1358	9	A/3	2	2,5 vani	Totale: 49 m ² Totale escluse aree scoperte**: 49 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
10	A	5	1358	10	A/3	2	2,5 vani	Totale: 44 m ² Totale escluse aree scoperte**: 44 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
11	A	5	1358	11	A/3	2	2,5 vani	Totale: 41 m ² Totale escluse aree scoperte: 41 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
12	A	5	1358	12	A/3	2	3,5 vani	Totale: 52 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 112,07	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
13	A	5	1358	13	A/3	2	3,0 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 96,06	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
14	A	5	1358	14	A/3	2	2,5 vani	Totale: 53 m ² Totale escluse aree	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano 1

								scoperte**: 53 m ²		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
15	A	5	1358	15	A/3	2	2,5 vani	Totale: 49 m ² Totale escluse aree scoperte**: 49 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
16	A	5	1358	16	A/3	2	2,5 vani	Totale: 44 m ² Totale escluse aree scoperte**: 44 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
17	A	5	1358	17	A/3	2	2,5 vani	Totale: 41 m ² Totale escluse aree scoperte**: 41 m ²	Euro 80,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
18	A	5	1358	18	A/3	2	3,5 vani	Totale: 52 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 112,07	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
19	A	5	1358	19	A/3	2	2,0 vani	Totale: 33 m ² Totale escluse aree scoperte**: 33 m ²	Euro 64,04	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
20	A	5	1358	20	A/3	2	2,0 vani	Totale: 38 m ² Totale escluse aree scoperte**: 38 m ²	Euro 64,04	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1	A	5	1358	25	D/7				Euro 3.074,64	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSA- MENTO del 13/10/2016 Pra- tica n. PV0138097 in atti dal 13/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73179.1/2016)
2	A	5	1358	26	D/7				Euro 1.813,32	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 1/3 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSA- MENTO del 13/10/2016 Pra- tica n. PV0138097 in atti dal 13/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73179.1/2016)

Coerenze da nord ed in senso orario dell'intero compendio: mappale 1351, 1359 e Via Del Colombarone; Strada Provinciale n.9; mappali 1278, 251; mappali 251, 250, 1350. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Identificate al catasto **Terreni** del Comune di Belgioioso

Intestato a:

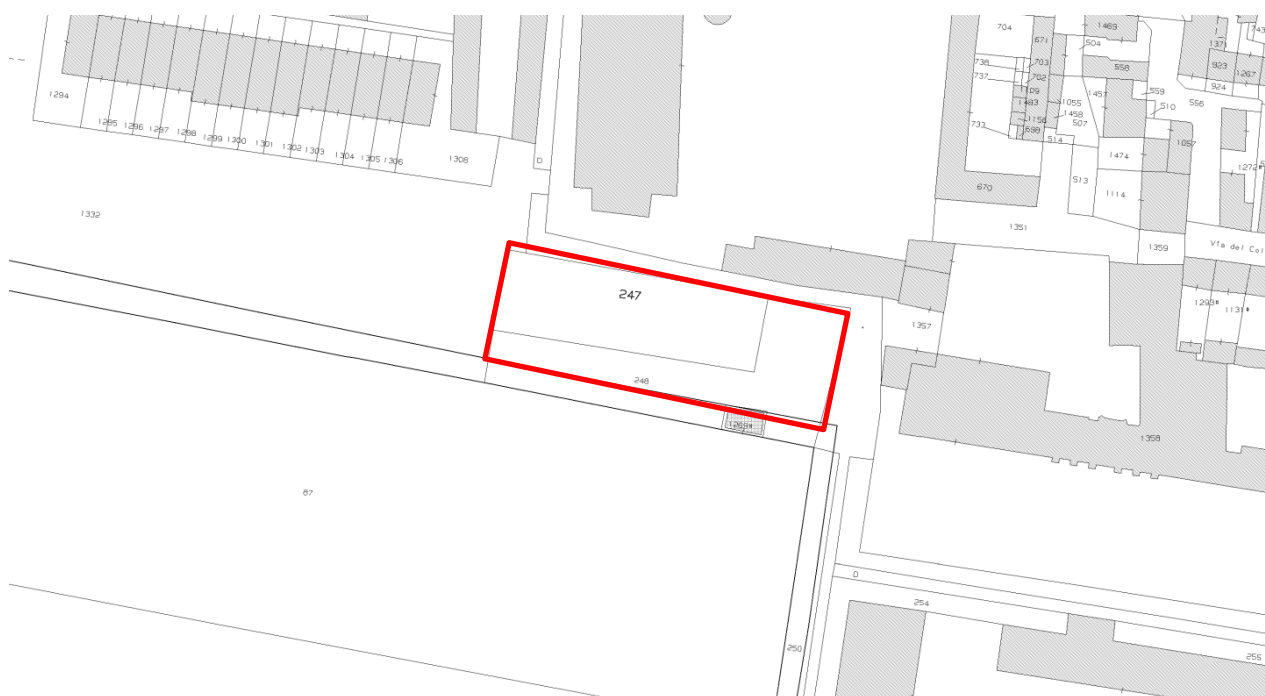
quota di 1/1 di [REDACTED]

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						ULTERIORI INFORMAZIONI
	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Reddito		Dati derivanti da
					ha	are ca	Dominicale	Agrario	
1	5	247	SEMINATIVO	02	08	40	Euro 8,03 Lire 15.540	Euro 6,51 Lire 12.600	Impianto meccanografico del 22/05/1975
2	5	248	SEMINATIVO	02	10	10	Euro 9,65 Lire 18.685	Euro 7,82 Lire 15.150	Impianto meccanografico del 22/05/1975

Coerenze del compendio relativo ai 2 terreni

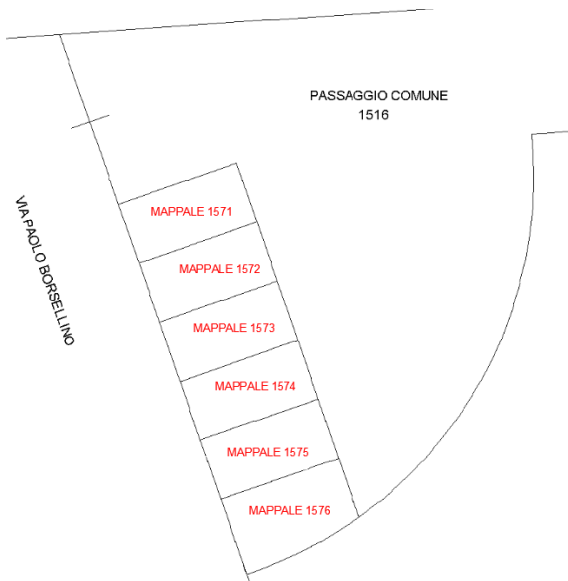
Coerenze da nord ed in senso orario del lotto: canale irriguo, altri mappali, mappale 1332



LOTTO 2

n.6 posti auto esterni siti in via Paolo Borsellino n.4

Trattasi di posti auto a cielo aperto, siti in via Paolo Borsellino n.4 e con accesso da Via Papa Giovanni XXIII. Si trovano all'interno di una più ampia lottizzazione a destinazione residenziale, di recente costruzione, nella periferia del comune, lungo la via che dal centro porta verso in cimitero cittadino.



Identificati al catasto **Fabbricati** del Comune di Belgioioso

Intestati a:

quota di 1/1 di [REDACTED]

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	8	1571		C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 17,35	VIA PAOLO BORSELLINO n. 4 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2	A	8	1572		C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 17,35	VIA PAOLO BORSELLINO n. 4 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
3	A	8	1573		C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 17,35	VIA PAOLO BORSELLINO n. 4 Piano T

										Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
4	A	8	1574		C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 17,35	VIA PAOLO BORSELLINO n. 4 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
5	A	8	1575		C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 17,35	VIA PAOLO BORSELLINO n. 4 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
6	A	8	1576		C/6	1	15m ²	Totale: 15 m ²	Euro 21,69	VIA PAOLO BORSELLINO n. 4 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 1: complesso residenziale da completare sito in Via Colombarone e Via Giuseppe Garibaldi 1/3

Gli immobili sono liberi e nella disponibilità della proprietà. Alcuni immobili sono al rustico delle finiture o comunque da completare.

LOTTO 2: n.6 posti auto a cielo aperto siti in via Paolo Borsellino n.4

Gli immobili sono nella disponibilità della proprietà.

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:

- **domanda giudiziale - dichiarazione di invalidità trascrizioni** con trascrizione del 16/07/1993 - Registro Particolare 6100 Registro Generale 8091 con atto del TRIBUNALE del 05/07/1993

3.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** con trascrizione del 18/04/2000 - Registro Particolare 3470 Registro Generale 4979 con atto a rogito del dott. [REDACTED] con repertorio 96648 del 29/03/2000 (riguarda ulteriori immobili non oggetto di valutazione identificati al foglio 8 mappale 1167)
- **Convenzione edilizia** con trascrizione del 18/04/2000 - Registro Particolare 3469

Registro Generale 4978 con atto a rogito del dott. [REDACTED] con repertorio 96647 del 29/03/2000 (riguarda ulteriori immobili non oggetto di valutazione identificati al foglio 8 mappale 1165/1166/1167/1164/1168/1169)

- **Convenzione edilizia** con trascrizione del 31/07/2006 - Registro Particolare 11250 Registro Generale 19638 con atto a rogito del dott. [REDACTED] con repertorio 58160/18489 del 25/07/2006

3.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Cessione di diritti reali a titolo gratuito** con trascrizione del 18/04/2000 - Registro Particolare 3468 Registro Generale 4977 con atto a rogito del dott. [REDACTED] con repertorio 96647 del 29/03/2000

Rettifica con trascrizione del 20/07/2001 - Registro Particolare 7134 Registro Generale 12077 con atto a rogito del dott. [REDACTED] Repertorio 101899 del 05/07/2001

Rettifica con trascrizione del 31/05/2005 - Registro Particolare 6126 Registro Generale 10369 con atto a rogito del dott. [REDACTED] con repertorio 55849 del 18/05/2005

- **Cessione di diritti reali a titolo gratuito** con trascrizione del 10/01/2001 - Registro Particolare 262 Registro Generale 368 con atto a rogito del dott. [REDACTED] con repertorio 99630 del 14/12/2000
- **Cessione di diritti reali a titolo gratuito** del 28/04/2011 - Registro Particolare 4549 Registro Generale 7612 con atto a rogito del dott. [REDACTED] con repertorio 64455/23324 del 31/03/2011

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 23/02/2017 - Registro Particolare 437 Registro Generale 2819, derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI PRESTITO OBBLIGAZIONARIO con atto a rogito del dott. [REDACTED] di repertorio 190938/64661 del 13/02/2017
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 08/11/2016 - Registro Particolare 3338 Registro Generale 17834 derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI PRESTITO OBBLIGAZIONARIO con atto a rogito del dott. [REDACTED] di repertorio 190267/64197 del 28/10/2016
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 14/01/2016 - Registro Particolare 61 Registro Generale 424 derivante da CONCESSIONE IPOTECA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI con atto a rogito del dott. [REDACTED] di repertorio 10935/7769 del 28/12/2015

3.2.2 Pignoramenti:

nessuno

3.2.3 Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale** con atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 14/09/2023 n. 545 trascritto a Pavia il 23/10/2023 ai nn. 19323/13339

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

nessuno

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTO 1

Proprietario ante ventennio dal 23/01/1992 e attuale proprietario:

- [REDACTED]
In forza di atto d'acquisto a rogito del notaio [REDACTED] n. 53995 del 23/01/1992, trascritto a Pavia Registro generale n. 2673 Registro particolare n. 2117 del 18/02/1992.
Per acquisto dalla [REDACTED]

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' con atto a rogito del dott. [REDACTED] Repertorio 77845 del 26/04/1995, trascritto a Pavia il 12/05/1995 - Registro Particolare 3731 Registro Generale

FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE con atto a rogito del dott. [REDACTED] Repertorio 97069 del 16/06/1999, trascritto a Pavia il 29/06/1999 - Registro Particolare 5941 Registro Generale 8493

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' con atto a rogito del dott. [REDACTED] Repertorio 100141 del 28/02/2000, trascritto a Pavia il 10/03/2000 - Registro Particolare 2218 Registro Generale 3045

TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE con atto a rogito del dott. [REDACTED] Repertorio 126000 del 15/12/2005, trascritto a Pavia il 29/12/2005 - Registro Particolare 16131 Registro Generale 33259 [REDACTED]

Relativamente all'immobile identificato al foglio 5 mappale 1357: atto di compravendita a rogito del dott. [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 65988/24487 del 22/06/2012, Trascritto il 06/07/2012 - Registro Particolare 7372 Registro Generale 10550

LOTTO 2

Proprietario ante ventennio

- [REDACTED]
In forza di costruzione di complesso più ampio e derivante da frazionamento del 12/09/2003 Pratica n. 241583 in atti dal 12/09/2003 (frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano)

5. DESCRIZIONE:

LOTTO 1

5.1 Descrizione generale del compendio immobiliare:

Gli immobili oggetto di valutazione sono siti in Comune di Belgioioso, con accesso sia da Via Giuseppe Garibaldi 1/3 (strada Statale 9) che da Via Colombarone.

Come indicato precedentemente si tratta di un importante intervento di ristrutturazione adiacente al Castello di Belgioioso. L'area circostante, essendo centrale, risulta ben servita.

La ristrutturazione, con lavori in corso fermi da svariato tempo, prevedeva la realizzazione di un edificio residenziale con alloggi a più piani.

Si tratta di un'area omogenea, corrispondente alla Serra del Castello e ad alcuni edifici rustici annessi.

Tale complesso divide fisicamente l'area del Castello dalla restante corte agricola e si sviluppa per un tratto parallelamente alla Via Colombarone. Si tratta quindi di un comparto urbanisticamente identificabile in forma autonoma che, visto lo stato di inutilizzo e parziale degrado degli immobili, richiede un'operazione complessiva di ridefinizione e riqualificazione, oltre alla dotazione di idonei parcheggi ed alla riorganizzazione degli accessi.

L'edificio principale (Serra) compresa nel comparto di intervento fa storicamente ed architettonicamente parte del più vasto complesso del Castello di Belgioioso le cui origini risalgono probabilmente all'inizio del XIV secolo, allorché Galeazzo II Visconti fece costruire il corpo del Castello nel 1412 divenne feudo della famiglia Beccaria di Pavia a cui venne successivamente confiscato.

Fu poi ceduto ad un ramo cadetto della famiglia viscontea e successivamente passò al valoroso condottiero Alberico II di Barbiano, Conte di Cumio e di Lugo, e alla famiglia di quest'ultimo fu tramandato per passare infine ai Duchi Melzi d'Eril. L'insieme ha subito nei secoli varie trasformazioni ed aggiunte che testimoniano mutati modi ed esigenze di vita.

I corpi di fabbrica realizzati fra il piano 1330 e il 1800, seppure eterogenei, appaiono armoniosamente distribuiti ed integrati l'un l'altro, ora giustapposti, ora isolati nel verde, a formare un unicum architettonico quanto mai ricco ed articolato, cui fa cornice e sui diversi lati il verde di un bellissimo parco-giardino, ed il verde campestre. In successione furono realizzati un primo castello trecentesco, una villa settecentesca ed un insieme di corpi realizzati per la gestione della proprietà (serre, scuderie, granai ecc.) e costruiti tra il XIV e il XVIII secolo.

È del ██████ il progetto del grandioso edificio adibito a serra e a scuderie che presenta un poderoso pronao centrale dorico di ordine gigante, sul cui timpano é visibile un bassorilievo che rappresenta il carro del sole.

Con accesso principale dal monumentale ingresso carraio posto lungo Via Garibaldi, attualmente utilizzato come parcheggio, si accede ad un'ampia area a verde che posta all'ingresso del compendio edilizio tramite androne a doppia altezza.



Da tale androne si accede alla prima area cortilizia di ampia dimensione su cui affacciano gli edifici attualmente destinati a magazzini e ripostiglio, edifici che risultano attualmente privi di finiture ed impianti con edifici anche collabenti.

Da tale primo cortile si accede al secondo cortile, con dimensioni più ridotte, dove l'intervento edilizio ha portato alla realizzazione di unità residenziali (ancora in corso di ristrutturazione e non del tutto terminate) poste su due livelli e accessibili da due corpi scala.

L'accesso alle unità avviene tramite ballatoio comune esterno. Le unità realizzate hanno tagli medio piccoli trattandosi principalmente di mono e bilocali.

I terreni di cui ai mappali 247 e 248 non sono edificabili (si rimanda a CDU allegato).

Nessuna verifica è stata eseguita sulla funzionalità e regolarità di tutti gli impianti ad oggi realizzati, compreso l'eventuale allaccio alla fognatura comunale.

Sarà onere del futuro acquirente svolgere tali verifiche.

E' stato allegato un breve rilievo fotografico dei luoghi.

Tuttavia, vista l'ampiezza e le caratteristiche del compendio, qualora interessati all'acquisto, è doveroso eseguire un accurato sopralluogo.

LOTTO 2: posti auto esterni siti in via Paolo Borsellino n.4

5.2 Descrizione:

Trattasi di n.6 posti auto scoperti posti in via Paolo Borsellino n.4 e con accesso da Via Papa Giovanni XXIII. Sono posti in area residenziale di recente costruzione nella periferia del comune lungo la via che dal centro porta verso in cimitero cittadino.

Posti all'interno dell'area recintata condominiale con accesso carraio protetto da cancello elettrico, hanno pavimentazione in autobloccanti.

Attualmente sono liberi.



6. REGOLARITA' EDILIZIA:

LOTTO 1

Per la ristrutturazione edilizia sono state rilasciate dal Comune di Belgioioso le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 1852 del 30.11.1989, rilasciata al dott. ██████████ in qualità di Amministratore Unico della società ██████████ per ristrutturazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale. Presentata in data 12/05/1989 prot. 3122

- Concessione Edilizia in sanatoria N. 21 del 12.08.1987 presentata in data 25/10/1985 prot. 5419. Trattasi di sanatoria per opere interne
- Concessione Edilizia N. 2035 del 1990 presentata in data in data 14/12/1990 prot. 7299. Trattasi di variante al progetto per straordinaria manutenzione della serra
- Concessione Edilizia in sanatoria N. 2097 del 1991 presentata in data 02/08/1991 prot. 4635. Trattasi di variante alla concessione edilizia n. 1852 e n. 2216 per ristrutturazione complesso edilizio ad uso residenziale
- Concessione Edilizia per variante n. 2215 del 1992 presentata in data 23/10/1992 prot. 6469. Trattasi di variante alla concessione edilizia n. 2035 del 01/08/1991 consistente in opere di completamento di vani esistenti e variante n. 1853
- Concessione Edilizia n. 2216 del 1992 presentata in data 23/10/1992 prot. 6468. Trattasi di variante alla concessione edilizia n. 2097 e n. 1852 per opere di completamento di vani esistenti.
- Concessione Edilizia n. 2711 protocollata in data 04/06/1999 prot.. 5600 per "Riapprovazione concessione edilizia n 1853". Intestatari [REDACTED] Rilasciata il del 01/10/1999 per opere di manutenzione straordinaria e consolidamento statico della serra del [REDACTED] Le opere sono concesse per il solo consolidamento statico della serra. Per le opere finalizzate all'utilizzo si dovrà presentare nuovo progetto corredato del parere della Soprintendenza. Ulteriore prescrizione è quella che non venga realizzato il vano di nuova costruzione di circa mt. 6.50 x 2.50.

Il Piano di Recupero "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA COLOMBARONE" riguarda le particelle distinte in C.T. al Foglio 5 del Comune di Belgioioso, mappali 237 /246/247 /248/249/252/253 /649.

Tale area è destinata al Piano Regolatore Generale a "zona degli insediamenti storici". Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata è proposto dalle [REDACTED] proprietarie del comparto ed è stato redatto nel rispetto delle leggi, decreti, circolari ministeriali, con particolare riferimento all'art. 28 L. 5/8/78 n° 457 ed all'art. 13 L. 17 /1/92 n° 179.

Il Piano di Recupero fa inoltre riferimento all'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Belgioioso.

Il comparto di intervento corrisponde alla proprietà delle soc. [REDACTED] distinte catastalmente al Fg. C.T. del Comun e di Belgioioso, mapp. 237 /246/247 /248/249/252/253 /649.

Il comparto del piano di recupero ha una superficie indicativa di circa 150 mq.

Si precisa che al fine di procedere con le opere di conclusione dell'intervento sopra indicato, sarà necessario procedere con la presentazione di nuova pratica edilizia, previa richiesta delle opportune autorizzazioni alla sovrintendenza.

Si tratta di una pratica complessa a livello autorizzativo, che comporterà colloqui con il comune di Belgioioso al fine di definirne l'iter burocratico di completamento.

Si precisa altresì che per il compendio è stata trascritta:

- **Convenzione edilizia** con trascrizione del 31/07/2006 - Registro Particolare 11250 Registro Generale 19638 con atto a rogito del dott. [REDACTED] con repertorio 58160/18489 del 25/07/2006

La società si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

a) asservire ad uso pubblico aree per urbanizzazioni primarie per circa mq.221,31 (duecentoventuno virgola trentuno)

b) cedere all'amministrazione comunale aree per urbanizzazioni secondarie per circa mq.1.136,06 (millecentotrentasei virgola zero sei)

c) realizzare le opere di urbanizzazione primaria descritte nell'elaborato grafico n.11 e nell'allegato e "computo metrico opere di urbanizzazione", per un valore di euro 49.888,39 (quarantanoveimilaottocentottantotto virgola trentanove), dandosi atto che tale importo risulta superiore ad euro 48.688,17 (quarantottomilaseicentottantotto virgola diciassette) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria;

d) realizzare le opere di urbanizzazione secondaria per un valore di euro 26.043,73 (ventiseimilaquarantatre virgola settantatre), dandosi atto che tale importo risulta superiore ad euro 16.364,33 (sedecimilatrecentosessantaquattro virgola trentatre) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria;

e) monetizzare parte delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura di mq. 94,78 (novantaquattro virgola settantotto) inferiore alla quantità delle medesime aree a tale titolo già monetizzate nell'originario piano di recupero.

L'asservimento ad uso pubblico e la cessione di aree di cui ai punti a) e b) del presente articolo verranno perfezionati nel periodo di validità della presente variante al piano di recupero. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai punti c) e d) del presente articolo verrà effettuata nel periodo di validità della presente variante al piano di recupero. Il contributo inerente il costo di costruzione dovrà essere versato al rilascio delle singole concessioni edilizie, secondo le modalità e le entità deliberate dal comune di Belgioioso.

La società proponente presta idonea cauzione a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione dell'importo complessivo di euro 78.654,93 (settantottomilaseicentocinquantaquattro virgola novantatre) mediante riduzione della vigente polizza fidejussoria della F.A.T.A. spa n.057/09/0900584 del 5 luglio 1996, fino a tale concorrenza art.3 la presente variante ha validità massima decennale.

La società proponente si obbliga per sé ed aventi causa, a qualsiasi titolo, ad osservare per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni delle concessioni ed autorizzazioni nonché' ad assumere personalmente ogni responsabilità anche in ordine alle idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

Qualora la società proponente dovesse alienare l'area lottizzata, la stessa può trasmettere agli acquirenti di singole porzioni la quota parte degli oneri di cui alla presente convenzione. In ogni caso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri suddetti la società proponente ed aventi causa, restano solidamente responsabili verso il comune di tutte le obbligazioni dovute.

I relativi costi sono calcolati come minor valore sul bene oggetto di compravendita.

Terreni foglio 5 particelle 247 e 248

In base al PGT VIGENTE le aree censite al catasto terreni di questo Comune al foglio 5 particelle 247 e 248 risultano azionate come segue:

- Tavola sinottica delle previsioni di piano Pgt.01: parchi e giardini degli edifici di interesse storico architettonico attraversato dal reticolo idrografico minore e area di rispetto del castello;
- Tavola Pr.04.3 (città storica e moderna. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti): giardini di interesse storico attraversato dal reticolo idrografico minore e piste ciclabili;
- Tavola Pr.04.5 (sistema dei vincoli e delle prescrizioni): classe II di fattibilità idrogeologica, fattibilità senza particolari limitazioni.

ed in base al PGT adottato l'area censita al catasto terreni di questo Comune al foglio 5 particelle 247 e 248 risultano azionate come segue:

- Tavola DP05. 3/A (documento di piano): parchi e giardini degli edifici di interesse storico architettonico e area di rispetto del castello;
- Tavola Pr.05.5A (città storica antica e moderna. Classificazioni degli edifici e degli spazi aperti): giardini di interesse storico attraversato dal reticolo idrografico minore;
- Tavola DP04.3 (Riconoscimento dei vincoli): classe II di fattibilità idrogeologica, fattibilità senza particolari limitazioni.

LOTTO 2

Trattasi di posti auto realizzati all'interno di compendio immobiliare esistente. Non sono emerse pratiche edilizie.

7. CONSISTENZA:

LOTTO 1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" del compendio immobiliare, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, **da considerarsi pertanto indicativa e non vincolanti ai fini della vendita**, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balconi 1/3, cantine 1/3, etc), viene di seguito riportata:

Destinazione		Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino (C/2)	F A/5 - M 1357	130,00	100%	130,00
Opificio (D/1) C.T.	F A/5 - M 1358 - S 2	15,00	100%	15,00
Opificio (D/7)	F A/5 - M 1358 - 25			628,50
	piano terra	285,00	100%	285,00
	portico piano terra	195,00	30%	58,50
	piano primo	285,00	100%	285,00
Opificio (D/7)	F A/5 - M 1358 - 26	192,00	100%	192,00
				965,50

Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 4	56,00	100%	56,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 5	56,00	100%	56,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 6	56,00	100%	56,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 7	57,00	100%	57,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 8	53,00	100%	53,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 9	49,00	100%	49,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 10	44,00	100%	44,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 11	41,00	100%	41,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 12	52,00	100%	52,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 13	70,00	100%	70,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 14	53,00	100%	53,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 15	49,00	100%	49,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 16	44,00	100%	44,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 17	41,00	100%	41,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 18	52,00	100%	52,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 19	33,00	100%	33,00
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 20	38,00	100%	38,00
				844,00

Unità collabente (F/2)	F A/5 - M 1358 - 3	245,00	100%	245,00
------------------------	--------------------	--------	------	---------------

Area cortilizia (F/1)	F A/5 - M 1359	60,00	10%	6,00
Area cortilizia (BCNC)	F A/5 - M 1358 - 21	4200,00	10%	420,00
Area cortilizia (BCNC)	F A/5 - M 1358 - 22	445,00	10%	44,50
				470,50

Si specifica che il compendio immobiliare viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" del compendio immobiliare, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, **da considerarsi pertanto indicativa e non vincolanti ai fini della vendita**, valutata al 100% viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto – mappale 1571	sup lorda di pavimento	12,00	100%	12,00
Posto auto – mappale 1572	sup lorda di pavimento	12,00	100%	12,00
Posto auto – mappale 1573	sup lorda di pavimento	12,00	100%	12,00
Posto auto – mappale 1574	sup lorda di pavimento	12,00	100%	12,00
Posto auto – mappale 1575	sup lorda di pavimento	12,00	100%	12,00
Posto auto – mappale 1576	sup lorda di pavimento	12,00	100%	12,00

8. VALUTAZIONE DEI LOTTI

8.1 Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Pavia e Provincia", edito dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2023 (secondo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di buona appetibilità, per il contesto in cui è inserita. Tuttavia, nella valutazione si è tenuto conto che, come detto, le lavorazioni sono ferme da tempo, molte lavorazioni sono da completare, molte ancora da iniziare secondo le previsioni progettuali, molte lavorazioni dovranno essere verificate o rifatte, anche con riferimento agli impianti. La valutazione ha già tenuto conto del livello delle finiture e della destinazione d'uso delle rispettive unità.
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera e senza vincolo di locazione in corso;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la base d'asta.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: BELGIOIOSO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

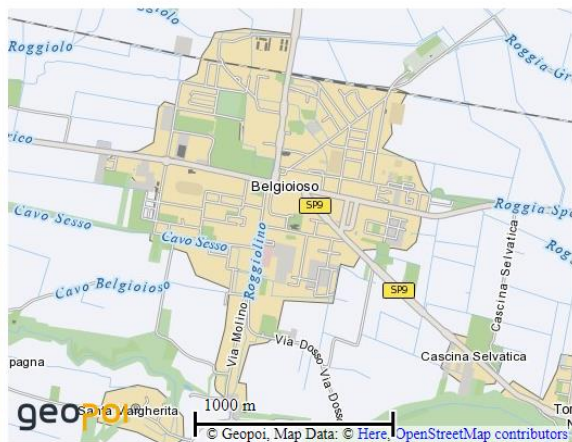
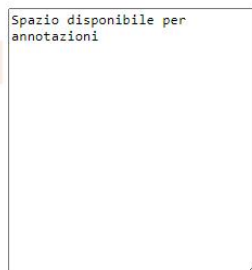
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1200	L	2,6	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	840	L			
Box	Normale	660	710	L	2,5	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	155	185	L	0	0	
Posti auto scoperti	Normale	60	80	L	0	0	



LOTTO 1: complesso residenziale da completare

Destinazione	Foglio – Map – Sub	Superficie	valore euro/mq	Valore di stima
Magazzino (C/2)	F A/5 - M 1357	130,00	250,00 €	32 500,00 €
Opificio (D/1) C.T.	F A/5 - M 1358 - 2	15,00	250,00 €	3 750,00 €
Opificio (D/7)	F A/5 - M 1358 - 25	628,50	250,00 €	157 125,00 €
Opificio (D/7)	F A/5 - M 1358 - 26	192,00	250,00 €	48 000,00 €
				241 375,00 €

Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 4	56,00	800,00 €	39 200,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 5	56,00	800,00 €	39 200,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 6	56,00	800,00 €	39 200,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 7	57,00	800,00 €	39 900,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 8	53,00	800,00 €	37 100,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 9	49,00	800,00 €	34 300,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 10	44,00	800,00 €	30 800,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 11	41,00	800,00 €	28 700,00 €

Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 12	52,00	800,00 €	36 400,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 13	70,00	800,00 €	49 000,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 14	53,00	800,00 €	37 100,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 15	49,00	800,00 €	34 300,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 16	44,00	800,00 €	30 800,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 17	41,00	800,00 €	28 700,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 18	52,00	800,00 €	36 400,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 19	33,00	800,00 €	23 100,00 €
Abitazione (A/3)	F A/5 - M 1358 - 20	38,00	800,00 €	26 600,00 €
				590 800,00 €

Unità collabente (F/2)	F A/5 - M 1358 - 3	245,00	80,00 €	19 600,00 €
------------------------	--------------------	--------	---------	--------------------

Area cortilizia (F/1)	F A/5 - M 1359	60,00	20,00 €	1.200,00 €
Area cortilizia (BCNC)	F A/5 - M 1358 - 21	420,00	20,00 €	8 400,00 €
Area cortilizia (BCNC)	F A/5 - M 1358 - 22	44,50	20,00 €	890,00 €
				9 410,00 €

Totale LOTTO 1 **861 185,00 €**

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 129.177,75
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale, per aggiornamento scheda ed estratto di mappa, compresi i necessari rilievi, escluso diritti catastali: € 0,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (**€ 732.007,25**)
Per arrotondamento: **€ 732.000,00**

LOTTO 2: posti auto esterni siti in via Paolo Borsellino n.4

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
Posto auto – mappale 1571	12,00 mq	80,00 mq	960,00 €
Posto auto – mappale 1572	12,00 mq	80,00 mq	960,00 €
Posto auto – mappale 1573	12,00 mq	80,00 mq	960,00 €
Posto auto – mappale 1574	12,00 mq	80,00 mq	960,00 €
Posto auto – mappale 1575	12,00 mq	80,00 mq	960,00 €

Posto auto – mappale 1576	12,00 mq	80,00 mq	960,00 €
			5.760,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 864,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale, per aggiornamento scheda ed estratto di mappa, compresi i necessari rilievi, escluso diritti catastali: € 0,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" Per arrotondamento: € 5.000,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Allegati

Documentazione catastale

Ispezione conservatoria

Documentazione edilizia inviata dal Comune di Belgioioso

Rilievo fotografico

Milano – 05/09/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino