

RELAZIONE DI STIMA

*-Valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà ---
OMISSIS ----*

PAVIA
CASCINA ROCCHINO

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Silvia Michelon, nata a Pavia (PV) il 13/10/1988, con studio in Mortara (PV), P.zza Trieste 93, CAP 27036, C.F. MCH SLV 88R53 G388L, P.Iva 02553450186, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3285, è stata incaricata dal Dott. Massimo Mustarelli, Curatore della liquidazione giudiziale n. 48/2024 del Tribunale di Pavia, per effettuare la valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà della società --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)

Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti ed i sopralluoghi necessari per provvedere alla stima degli immobili presso i Comuni di Pavia, Certosa di Pavia, Bornasco, San Martino Siccomario, Giussago.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda il complesso di beni in Via Lardirago a Pavia.

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

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

Anche per quanto riguarda i terreni agricoli sono stati presi i valori medi dall'OVA (osservatorio dei valori agricoli) in modo da determinare il valore di mercato con un metodo comparativo.

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

INDICE

➤ Pag. 4	CASCINA ROCCHINO – PAVIA
➤ Pag. 6	DESCRIZIONE DELLE UNITA'
➤ Pag. 7	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
➤ Pag. 9	PROVENIENZA, PRATICHE EDILIZIE E AGIBILITÀ
➤ Pag.10	ISPEZIONI IPOTECARIE
➤ Pag.11	VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

CASCINA ROCCHINO - PAVIA

La città di Pavia, che ospita gli immobili oggetto della presente perizia, è capoluogo dell'omonima provincia. È una città a "misura d'uomo", con un bellissimo centro storico limitato a ZTL ed è collegata alle altre città grazie alla buona dotazione di infrastrutture (dista circa 40Km da Milano). Ospita uno degli Atenei più antichi d'Italia, ai vertici delle classifiche delle università statali, così come è all'avanguardia e di rilevanza nazionale l'ospedale Policlinico San Matteo. È, inoltre, una città ricca di zone verdi pubbliche e offre anche molti servizi dedicati allo sport.





Vista aerea del complesso

Oggetto della perizia sono due unità abitative di proprietà --- OMISSIS --- inserite nel complesso denominato "cascina Rocchino" (un'antica cascina ristrutturata), in Via Lardirago n.31, Pavia (PV).

Lo stabile si colloca nella zona periferica a nord-est della città, in un contesto prevalentemente residenziale ma strategico, in quanto ben collegato sia alla Tangenziale Est (asse Milano-Lodi) che alle Vie principali della città per raggiungere il centro.

5

Il complesso ha la tipica forma a corte, ad oggi adibita a giardino condominiale, con ingresso carrabile e pedonale da Via Lardirago; la struttura degli edifici è in muratura portante mista a cemento armato, facciate tinteggiate, tetto con struttura in legno e copertura in laterizio.

Esternamente non si sono notati segni di degrado, il complesso è in buono stato e abitato.

I due immobili vengono così identificati catastalmente:

- sez. B, foglio 15, mapp. 583, sub. 9, categoria **A/3**, consistenza 4 vani, superficie catastale 71,00mq, rendita 371,85 €, Via Lardirago n. 31 piano 2
- sez. B, foglio 15, mapp. 583, sub. 10, categoria **A/3**, consistenza 4 vani, superficie catastale 70,00mq, rendita 371,85 €, Via Lardirago n. 31 piano 2

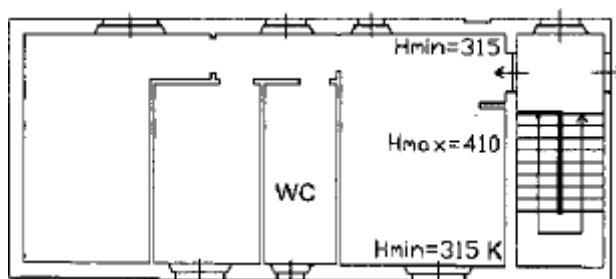
Descrizione delle unità:

I due appartamenti sono speculari e si fronteggiano, avendo in comune il pianerottolo, il vano scala e la porta di ingresso al piano terra.



Si trovano al piano secondo-sottotetto, non c'è un ascensore e il pianerottolo al piano primo non ha ingressi per altri appartamenti, quindi tutto il corpo scale è a servizio di queste due unità.

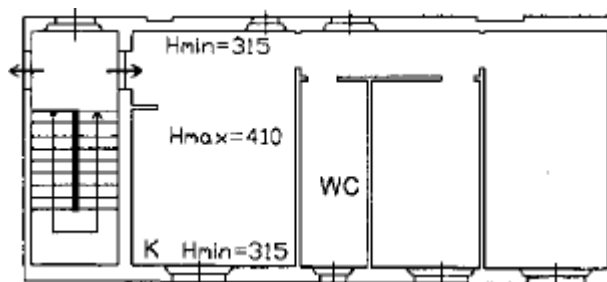
Descrizione dell'appartamento **sub.9**:



Appartamento così diviso: soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno; non è dotato di balconi o terrazzi. L'esposizione dell'immobile è sud-est/sud-ovest e si trova allo stato di rustico avanzato, ossia: sono stati posati gli infissi esterni completi di persiane (materiale: legno con vetro doppio per le finestre) e la porta blindata di ingresso; non sono presenti le porte interne; sono presenti i caloriferi in ghisa a parete, ma non era presente al sopralluogo la caldaia; l'impianto elettrico è già predisposto, mancano i frutti; mancano le piastrelle di rivestimento del bagno e dei pavimenti; nel bagno è posata una vasca in ceramica e predisposti gli attacchi per i sanitari mancanti; le pareti sono rasate ma non pitturate e il soffitto è in travi a vista in legno lamellare. L'appartamento da un primo esame visivo risultava sano e senza particolari segni di umidità, perdite d'acqua o problemi strutturali.

Criticità: l'altezza interna rilevata con il piano al rustico è di 4,37m all'assito del colmo, non 4,10m come indicato nella pianta catastale e nella tavola di progetto

Descrizione dell'appartamento **sub.10**:

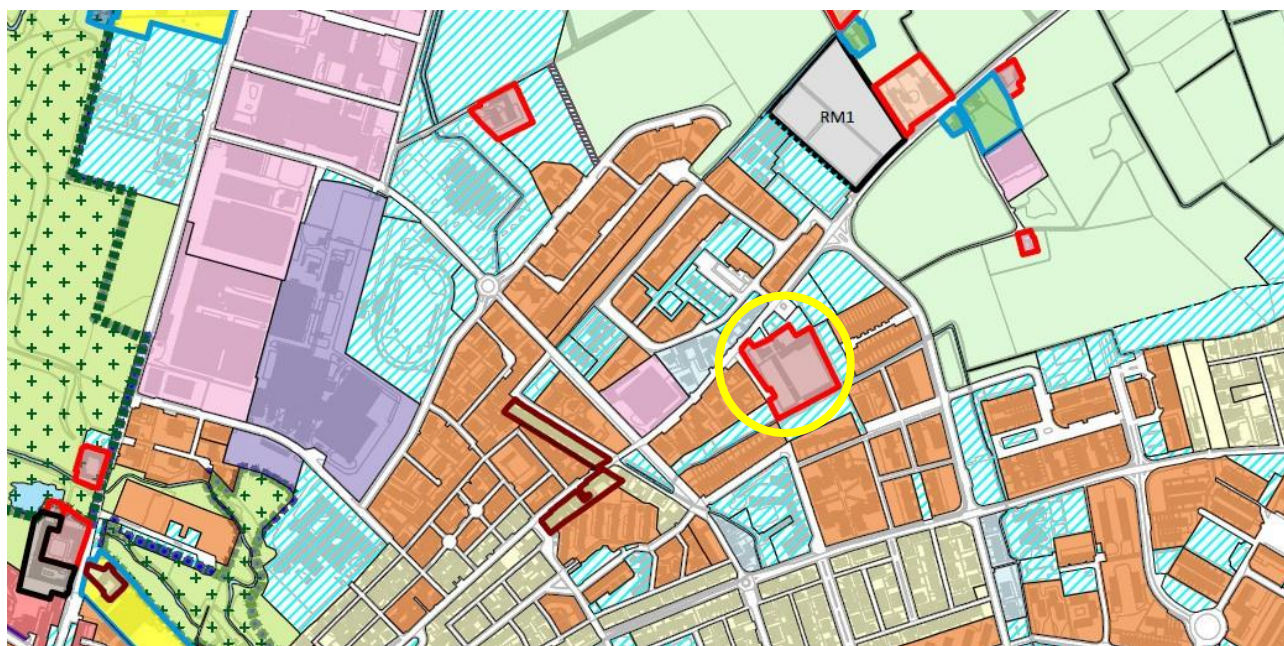


Appartamento così diviso: soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno; non è dotato di balconi o terrazzi. L'esposizione dell'immobile è sud-est/sud-ovest e si trova allo stato di rustico avanzato, ossia: sono stati posati gli infissi esterni completi di persiane (materiale: legno con vetro doppio per le finestre) e la porta blindata di ingresso; non sono presenti le porte interne; sono presenti i caloriferi in ghisa a parete, ma non era presente al sopralluogo la caldaia; l'impianto elettrico è già predisposto, mancano i frutti; mancano le piastrelle di rivestimento del bagno e dei pavimenti; nel bagno è posata una vasca in ceramica e predisposti gli attacchi per i sanitari mancanti; le pareti sono rasate ma non pitturate e il soffitto è in travi a vista in legno lamellare. L'appartamento da un primo esame visivo risultava sano e senza particolari segni di umidità, perdite d'acqua o problemi strutturali.






Criticità: l'altezza interna rilevata con il piano al rustico è di 4,37m all'assito del colmo, non 4,10m come indicato nella pianta catastale e nella tavola di progetto

Piano di Governo del Territorio:

Si riporta lo stralcio del Piano delle Regole



• *Testimonianze di antica formazione*

	Tessuto di impianto storico del Centro storico - art.16
	Nuclei storici - art.17
	Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola - art.18
	Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate - art.19
	Cascine da rifunzionalizzare - art.20

Il complesso in cui sono collocati gli immobili oggetto della perizia rientra nell'art.19 delle NTA del Pdr_PGT "Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate", di cui si riporta lo stralcio:

Art. 19 - Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate.

1. Definizione

Complessi rurali dismessi dall'uso agricolo che conservano connotazioni di valore storico,architettonico, tipologico e ambientale e già interessati da interventi di recupero e di riconversionefunzionale, a scopo prevalentemente residenziale.In tali complessi si persegue l'obiettivo della valorizzazione, della salvaguardia del paesaggio e della conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche delle cascine.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria*
- b) manutenzione straordinaria*
- c) restauro e di risanamento conservativo*
- d) ristrutturazione edilizia*
- e) nuova costruzione solo per quanto disciplinato al comma 4) lettere d) ed e)Per i complessi, ricadenti all'interno di aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle areesoggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, gliinterventi consentiti sono quelli di cui all'art. 35.*

3. Parametri

- a) S.L.P. massima consentita pari alla S.L.P. esistente.*
- b) E' ammesso l'incremento una tantum fino al 10% della S.L.P.*

4. Prescrizioni

- a) Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologici e architettonici e strutturali degli edificioriginari, con riferimento all'Abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino.*
- b) La chiusura di fienili e dei porticati, sempre ammessa, deve consentire la lettura dellastruttura originaria. Tali interventi non incidono sulla verifica dei parametri urbanistici.*
- c) Non è ammessa la chiusura degli avamportici.*
- d) E' ammessa nelle aree libere di pertinenza la realizzazione di attrezzature ricreative(piscine, campi da tennis, campi da gioco, ecc.) per la fruizione e valorizzazione dellospazio aperto che non si configurino come nuovi volumi edilizi. La realizzazione devecomunque garantire il mantenimento del 40% delle aee permeabili.*
- e) E' sempre ammessa la realizzazione di cantine e box sia in sottosuolo che fuori terra, peruna superficie non superiore a 25 m per ogni unità immobiliare e per ognuno delle duetipologie.*

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto,con le modalità previste dalla legislazione vigente.*
- b) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle NormeTecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.*

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: C1, C2,C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2.*

Provenienza, pratiche edilizie e agibilità:

Il fabbricato che comprende gli immobili oggetto di stima è pervenuti alla Società in liquidazione da Immobiliare Cascina Rocchino S.r.l. in forza di atto di fusione di società per incorporazione del 15/06/2010 rep. n. 1154/878 a rogito Notaio Francesco Gallotti, trascritto a Pavia il 02/07/2010 ai nn. 12678/7503; a quest'ultima i beni sono pervenuti con atto di compravendita del 17/05/2005 rep. n. 51781/27852 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Pavia il 27/05/2005 ai nn. 10049/5960 da --- OMISSIS ---

Gli immobili oggetto della perizia fanno parte, come già detto, di un complesso denominato "cascina Rocchino", proprio perché si è trattato di un recupero di una vecchia cascina in stile lombardo e in particolare il corpo edificio numero 5 è quello contenente i due appartamenti in oggetto.

Le pratiche edilizie che hanno interessato il complesso sono le seguenti:

1. PdC oneroso n. 75/2005 prot. N. 763/2005 Rif. N. 2/05 pratica 43/2005: ristrutturazione edilizia per il recupero ad uso residenziale della cascina "Rocchino" in Via Lardirago – intervento sui corpi 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 e 13.
2. DIA n. 2279 del 13/5/05 variante in corso d'opera al PdC n. 75/2005 per il recupero della cascina "Rocchino" consistente nella totale demolizione e loro successiva e fedele ricostruzione degli edifici di cui ai corpi 1,2,3,4,6,7 e 8.
3. DIA n. 653/05 del 27/07/05 variante in corso d'opera al PdC n. 75/2005 per il recupero della cascina "Rocchino" consistente nella totale demolizione e loro successiva e fedele ricostruzione degli edifici di cui ai corpi 9,12 e 13.
4. DIA n. 685/06 del 15/02/06 variante in corso d'opera al PdC n. 75/2005 per il recupero della cascina "Rocchino" consistente nella totale demolizione e loro successiva e fedele ricostruzione degli edifici di cui al corpo 5.
5. PdC oneroso Prot. N. 20700/2006 rif. N. 295/2006: ristrutturazione dei corpi 10 e 11.
6. Variante in corso d'opera al PdC n. 75/2005 e al PdC n. 295/2006, prot. 6899/2007 del 22/03/2007
7. PdC in variante n. 987/08 riguardanti i sub 1-2 ai mapp.li 34-37
8. DIA n. 1742/09 del 26/01/2009: variante in corso d'opera al PdC n. 75/05 e al PdC n. 295/06 nell'ambito della ristrutturazione edilizia per il recupero ad uso residenziale della cascina "Rocchino" riguardante le unità 31-36-37 e 38 del corpo 12 e i box al piano seminterrato 45,46,47,57,58 e 59.

9

Le pratiche di interesse per la presente perizia sono, ovviamente, il primo permesso di costruire (PdC n. 75/2005) e la sua variante DIA n. 685/06 del 15/2/2006; oltre alle pratiche sopra elencate, non sono state reperite le richieste di agibilità.

Criticità degli immobili: entrambi i subalterni non sono conformi a livello edilizio e catastale, sia per quanto già segnalato relativamente all'altezza interna dichiarata (4,10m) nei progetti rispetto a quella rilevata (4,35m) durante il sopralluogo, sia perché non è presente nella tavola di progetto la tramezza interna lunga circa 60,00cm che definisce la zona cucina nel soggiorno; inoltre sono subalterni privi di attestati di agibilità.

I costi di eventuali opere di regolarizzazione edilizia urbanistica e catastali relativi alle difformità segnalate e, ad eventuali, difformità non rilevate o non rilevabili a causa della farraginoso documentazione reperita in Comune, si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato.

Ispezioni ipotecarie:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 19/12/2013 - Registro Particolare 2762 Registro Generale 17259

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 3842/2889 del 16/12/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco

ISCRIZIONE del 12/11/2018 - Registro Particolare 3670 Registro Generale 19273

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2435 del 17/07/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di Condominio Cascina Rocchino

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 27/05/2005 - Registro Particolare 5960 Registro Generale 10049

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 51781/27852 del 17/05/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7503 Registro Generale 12678

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 1154/878 del 15/06/2010

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 11575 Registro Generale 16310

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 122 del 16/07/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Valutazione e analisi di mercato:

Per valutare gli immobili sono state prese di riferimento le quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate al primo semestre del 2024 con fascia mono-zonale “periferica/Policlinico-Città Giardino-Viale Lodi”, da cui si evince per “abitazioni di tipo economico” un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 1.200,00 e € 1.600,00 per lo stato di manutenzione “normale”.

L’indagine di mercato, inoltre, ha portato a considerare immobili simili nelle vicinanze, ma già completati, per cui il valore finale viene decurtato della quota dei costi di completamento.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici e della valorizzazione dei beni oggetti di vendita, divisi in due lotti:

Lotto 1 – sub 9

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE
PIANO SECONDO					
zona giorno con angolo cottura	19,77				sud-est /sud- ovest
disimpegno	3,00				sud-est
bagno	6,85	71,00	1,00	71,00	sud-ovest
camera 1	16,90				sud-est
camera 2	10,20				sud-ovest
	56,72	71,00		71,00	

Superficie commerciale del sub.9 pari a **71,00mq**

Superficie commerciale (mq)	71,00
€/MQ	1000,00
VALORE APPARTAMENTO	€ 71.000,00
VALORE LOTTO 1	€ 71.000,00

Il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell’immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l’assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l’applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore :

VALORE LOTTO 1: 60.350,00 €

Lotto 2 – sub 10

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE
PIANO SECONDO					
zona giorno con angolo cottura	20,28				sud-est /sud- ovest
disimpegno	4,32				sud-est
bagno	6,62	70,00	1,00	70,00	sud-ovest
camera 1	15,38				sud-est
camera 2	10,68				sud-ovest
	57,28	70,00		70,00	

Superficie commerciale del sub.10 pari a **70,00mq**

Superficie commerciale (mq)	70,00
€/MQ	1000,00
VALORE APPARTAMENTO	€ 70.000,00
VALORE LOTTO 2	€ 70.000,00

Il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell'immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore :

VALORE LOTTO 2: 59.500,00 €

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi

Mortara, 02/12/2024

f.to Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- 01_ visure catastali degli immobili
- 02_ planimetrie catastali degli immobili
- 03_ elaborato planimetrico
- 04_ mappa dei terreni
- 05_ ispezioni ipotecarie
- 06_ documentazione fotografica
- 07_ accesso agli atti documentale