

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 359/2024 R.G.E.

LUZZATI POP NPLS 2022 SRL

Contro

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione Dottor Alessandro MAIOLA

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN SAN CIPRIANOPO (PV)

Compendio Immobiliare Unico

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Esecuzione Immobiliare 359/2024 promossa da LUZZATI POP NPLS S.R.L. con sede in Conegliano (TV) con atto di pignoramento del 07/08/2024 Repertorio 6339 contro

XX

Compendio immobiliare a tipologia industriale ad uso mangimificio attualmente in attività, in composto da capannoni, silos, pesa, cabina elettrica, centrale termica, vasca di accumulo acqua e locale pompe antincendio, laboratori e zona uffici attualmente in disuso, palazzina uffici con annessa abitazione del custode, oltre ad area pertinenziale recintata, con copertura in eternit da bonificare.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **San Cipriano Po**

Catasto Fabbricati

Foglio 12 mapp.le 149 subalterno 2 Cat. D/01 RC€. 11.924,99 Via Cantarana, 11 PT-1P

Foglio 12 mapp.le 149 subalterno 3 Cat. A/03 RC€. 188,51 Via Cantarana, 11 PT-1P

Corrisponde alla mappa di Catasto Terreni come segue:

Catasto Terreni

Foglio 12 mapp.le 149 ENTE URBANO di are 01.51.68

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

XX

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 149 del foglio 12 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord confine con i mappali 337 e 347 del foglio 12 del Comune di San Cipriano Po; ad est confine con mappali 70, 71 e 72 del foglio 12 del comune di San Cipriano Po; a sud mappali 328 e 113 del foglio 12 del Comune di San Cipriano Po; ad ovest confine Strada Comunale di San Cipriano Po Via Cantarana.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano così occupate:

- L'appartamento del custode posto al piano primo della palazzina uffici, risulta occupato con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2023 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 08/11/2023 al n. 001732 serie 3T codice identificativo TN923T001732000RI.
- La palazzina uffici disposta su due piani, risulta utilizzata dalla xxxxxxxxxxxxxxxx al piano terra, mentre i locali del piano primo al momento non sono utilizzati.
- I fabbricati al servizio dell'attività, che comprendono i capannoni, i silos, la palazzina uffici e laboratori annessi al capannone di stoccaggio ad oggi non più utilizzati, la vasca di contenimento acqua con locale pompe antincendio, la cabina elettrica, la centrale termica, la pesa e l'area di pertinenza, risultano utilizzati dalla xxxxxxxxxxxxxxxx in quanto l'attività di mangimificio è al momento in attività.

La provenienza della proprietà a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Compravendita Notaio CANIZZARO Vincenzo nel 1978:

con atto di Compravendita del Notaio xxxxxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx registrato a xxx in data xx/xx/xxxx al n. xxxx Vol. xxx e trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx.

Atto di Mutamento della Denominazione o Ragione Sociale Notaio xxxx xxxx nel 2006:

con atto di Mutamento della Denominazione o Ragione Sociale del Notaio xxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx/xxxx di raccolta registrato a xxxx in data xx/xx/xxxx al n. xxx serie x e trascritto a xxxx in data xx/xx/xxxx n. xx di presentazione R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx con la trasformazione da xxxx

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Voghera:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNO
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso: "COSTITUZIONE DI SERVITU' con E.N.E.L." con atto di servitù autenticato dal Notaio xxxxxxxxxxx del xx/xx/xxxx repertorio xxxxxx e del xx/xx/xxxx repertorio xxxx. La xxxxxxxxxxx ha accordato ad E.N.E.L., a titolo di servitù il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica nei due locali posti rispettivamente al piano terreno e al piano primo del fabbricato identificato sul mappale 76/b del foglio 12 del Comune di San Cipriano Po (oggi identificabile con la centralina elettrica presente sul lotto in fregio alla Via Cantarana)"*

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di xxxxxxxxxxxxxxx

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di LUZZATI POP NPLS S.R.L. con sede in Conegliano (TV) Atto Giudiziario del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/08/2024 Rep. 6339 iscritto con Nota N. 4 del 19/09/2024 R.G.n. 6966 R.P.n. 5508.

A carico di

xxxxxxx (debitore esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di San Cipriano Po

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 2 Via Cantarana 11 D1 Opifici

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 3 Via Cantarana 11 A3 vani 5 Abitazione

Ulteriori Informazioni

L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di Euro 529.644,73 Oltre ad Interesse e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo industriale a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Piacenza (PC) Atto di Mutuo del Notaio xxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx/xxxx di raccolta trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx n. xx di presentazione R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx per Capitale di €. 900.000,00 oltre ad €. 450.000,00 per spese, per complessivi €. 1.350.000,00 a garanzia della durata di anni 15.

A carico di

xxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di San Cipriano Po

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 2 Via Cantarana 11 D1 Opifici

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 3 Via Cantarana 11 A3 vani 5 Abitazione

3.2.1E A carico dell'unità immobiliare: foglio 12 mappale 149 subalterno 2**TRASCRIZIONI**

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di LUZZATI POP NPLS S.R.L. con sede in Conegliano (TV) Atto Giudiziario del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/08/2024 Rep. 6339 iscritto con Nota N. 4 del 19/09/2024 R.G.n. 6966 R.P.n. 5508.

A carico di

xxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di San Cipriano Po

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 2 Via Cantarana 11 D1 Opifici

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 3 Via Cantarana 11 A3 vani 5 Abitazione

Ulteriori Informazioni

L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di Euro 529.644,73 Oltre ad Interesse e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo industriale a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo (CN) Atto di Mutuo del Notaio xxxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx/xxxx di raccolta trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx n. xx di presentazione R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx per Capitale di €. 300.000,00 oltre ad €. 300.000,00 per spese, per complessivi €. 600.000,00 a garanzia della durata di anni 10.

A carico di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato ora S.R.L.)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di San Cipriano Po

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 2 Via Cantarana 11 D1 Opifici

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 3 Via Cantarana 11 A3 vani 5 Abitazione

Annotamento presentato a Voghera in data 20/10/2006 R.G.n. 9670 R.P.n. 1356 CANCELLAZIONE TOTALE

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo industriale a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Piacenza (PC) Atto di Mutuo del Notaio xxxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx/xxxx di raccolta trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx n. xx di presentazione R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx per Capitale di €. 900.000,00 oltre ad €. 450.000,00 per spese, per complessivi €. 1.350.000,00 a garanzia della durata di anni 15.

A carico di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di San Cipriano Po

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 2 Via Cantarana 11 D1 Opifici

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 3 Via Cantarana 11 A3 vani 5 Abitazione

3.2.1F A carico dell'unità immobiliare: foglio 12 mappale 149 subalterno 3

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di LUZZATI POP NPLS S.R.L. con sede in Conegliano (TV) Atto Giudiziario del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/08/2024 Rep. 6339 iscritto con Nota N. 4 del 19/09/2024 R.G.n. 6966 R.P.n. 5508.

A carico di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di San Cipriano Po

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 2 Via Cantarana 11 D1 Opifici

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 3 Via Cantarana 11 A3 vani 5 Abitazione

Ulteriori Informazioni

L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di Euro 529.644,73 Oltre ad Interesse e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo industriale a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo (CN) Atto di Mutuo del Notaio xxxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxxx/xxxx di raccolta trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx n. xx di presentazione R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx per Capitale di €. 300.000,00 oltre ad €. 300.000,00 per spese, per complessivi €. 600.000,00 a garanzia della durata di anni 10.

A carico di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato ora S.R.L.)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di San Cipriano Po

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 2 Via Cantarana 11 D1 Opifici

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 3 Via Cantarana 11 A3 vani 5 Abitazione

Annotamento presentato a Voghera in data 20/10/2006 R.G.n. 9670 R.P.n. 1356 CANCELLAZIONE TOTALE

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo industriale a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Piacenza (PC) Atto di Mutuo del Notaio xxxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxxx/xxxx di raccolta trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx n. xx di presentazione R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx per Capitale di €. 900.000,00 oltre ad €. 450.000,00 per spese, per complessivi €. 1.350.000,00 a garanzia della durata di anni 15.

A carico di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di San Cipriano Po

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 2 Via Cantarana 11 D1 Opifici

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 149 subalterni 3 Via Cantarana 11 A3 vani 5 Abitazione

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali ed energetici:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di San Cipriano Po

Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano Po in data 12/12/2024 inoltrata tramite pec al protocollo del Comune, per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia, ho ricevuto conferma di appuntamento per il 13/01/2025 per prendere visione delle pratiche edilizie presenti nell'archivio dell'ufficio tecnico del Comune.

In banca dati sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Pratica Edilizia n. 38 del 30/09/1978 per la costruzione di un edificio di tipo industriale, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: la copia del rilascio della Concessione Edilizia, gli elaborati progettuali, la comunicazione di Inizio Lavori, la pratica ISTAT, la comunicazione al comando dei VVFF con rilascio di nulla osta per la costruzione, la comunicazione di Fine Lavori, la richiesta di agibilità con relativo decreto di agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di San Cipriano Po, Impegno di realizzazione con successiva cessione delle opere di urbanizzazione dell'area oggetto della costruzione del capannone.
- 2) Pratica Edilizia n. 42 del 09/12/1978 per la costruzione di n. 4 Silos Metallici e Cabina Elettrica, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: la copia del rilascio della Concessione Edilizia, gli elaborati progettuali; non sono presenti: comunicazione di inizio e fine lavori, collaudo delle opere e richiesta di agibilità e decreto di agibilità.
- 3) Pratica Edilizia n. 47 del 16/02/1979 per la realizzazione di Silos Metallici e Centrale Termica, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: la copia del rilascio della Concessione Edilizia, gli elaborati progettuali; non sono presenti: comunicazione di inizio e fine lavori, collaudo delle opere e richiesta di agibilità e decreto di agibilità.
- 4) Pratica Edilizia n. 56 del 23/09/1979 per la costruzione di un edificio ad uso magazzino, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: la copia del rilascio della Concessione Edilizia, L'impegno della proprietà alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione da versare al comune, gli elaborati progettuali; non sono presenti: comunicazione di inizio e fine lavori, collaudo delle opere, richiesta di agibilità e decreto di agibilità.
- 5) Pratica Edilizia n. 122 del 01/03/1982 per la costruzione della palazzina Uffici con abitazione del custode, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: richiesta di Concessione Edilizia, gli elaborati grafici, la denuncia di inizio lavori, la richiesta di agibilità parziale e relativo decreto del sindaco che autorizza la richiesta di agibilità parziale; non sono presenti: comunicazione di fine lavori, collaudo delle opere.
- 6) Pratica Edilizia n. 130 del 14/06/1982 per la costruzione di una stalla di prova, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: la copia del rilascio della Concessione Edilizia, gli elaborati progettuali, la richiesta di versamento del contributo degli oneri di urbanizzazione. Tale concessione non ha avuto poi luogo in quanto non è stata realizzata la stalla indicata in progetto.
- 7) Pratica Edilizia n. 182 del 15/04/1985 per la costruzione di capannone per stoccaggio farinati e copertura del piano di carico del prodotto finito, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: la copia del rilascio della Concessione Edilizia, gli elaborati progettuali, la richiesta del pagamento dei contributi dovuti per l'edificabilità dei suoli; non sono presenti: comunicazione di inizio e fine lavori, collaudo delle opere, richiesta di agibilità e decreto di agibilità.
- 8) Pratica n. 329 del 05/08/1994 e relativa variante del 1997 per la costruzione della vasca antincendio, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: elaborati progettuali, Denuncia di Inizio Lavori, denuncia di Inizio Attività per la Variante alla Concessione Edilizia 329, non sono presenti: Denuncia di Fine Lavori, collaudo delle opere, richiesta di agibilità e decreto di agibilità.



9) D.I.A. 01/99 del 13/02/1999 per autorizzazione all'esecuzione di una nuova cabina elettrica, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: elaborati progettuali, denuncia di inizio lavori; non sono presenti: comunicazione di fine lavori, collaudo delle opere, richiesta di agibilità e decreto di agibilità.

10) D.I.A. 18/07 del 14/09/2007 per l'installazione di n. 1 Silos, all'interno della pratica edilizia d'archivio sono presenti: Modello di comunicazione D.I.A., elaborati progettuali; non sono presenti: comunicazione di fine lavori, di collaudo delle opere, richiesta di agibilità, decreto di agibilità.

Occorre precisare che alcune pratiche edilizie indicate nei registri dell'archivio del comune, non sono state trovate nei faldoni in quanto probabilmente archiviate fuori posto, per cui non è stato possibile verificare il contenuto della pratica e a quale attività edilizia si riferisce.

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 24/01/2025, ho potuto verificare che lo stato dei luoghi corrisponde alle pratiche licenziate, ad eccezione dell'appartamento del custode e degli uffici posti al piano primo della palazzina uffici, in cui risultano alcune difformità date dalla differente distribuzione interna dei vani; e alla realizzazione di alcuni Silos presenti in loco che sono indicati nella tavola grafica con elencato le varie autorizzazioni edilizie relative alla realizzazione delle varie costruzioni, e nella disposizione interna dei vani adibiti a laboratori nel piano terra dell'edificio originario, la tettoia in ferro con copertura in lamiera adiacente ai silos e il manufatto posticcio in lastre di lamiera adiacente alla centrale termica.

Alcune costruzioni posticce realizzate in modo precario con materiale di recupero, dovranno essere necessariamente rimosse ripristinando lo stato originario dei luoghi, con un costo della rimozione che può essere quantificabile in circa 20.000,00 euro considerando anche gli oneri di discarica, che andranno ad incidere sul valore finale di vendita.

Per quanto concerne le difformità riscontrate nel piano primo, sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica in sanatoria, con il pagamento della sanzione che dovrà essere concordata con il tecnico del Comune; Ciò anche in considerazione della modifica alla normativa avvenuta a seguito della Legge "Salva casa" in vigore da luglio 2024; si potranno quantificare i costi di sanatoria (di sanzione, e di prestazione professionale) con il responsabile del servizio dell'ufficio tecnico con il quale si valuterà la tipologia di pratica che potrà essere presentata al fine di legittimare o fiscalizzare gli abusi o pronunciarsi nella messa in pristino dello stato dei luoghi.

Dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari sono inserite in base al vigente P.G.T. del Comune di San Cipriano Po risultano come segue:

in zona "Ambito del Tessuto Urbano Consolidato produttivo di completamento" art. 12 delle NTA.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune San Cipriano Po

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 149 sub. 2 del foglio 12** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta parzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto alcune strutture realizzate non sono state aggiornate sulla scheda catastale, come alcuni silos, la vasca dell'acqua e la sala pompe dell'antincendio, e la copertura della zona carico prodotto finito. Al fine di procedere alla sistemazione catastale, necessariamente dopo la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, è necessario procedere con un rilievo celerimetrico eseguito con strumentazione elettronica al fine di inserire sulla mappa di Catasto Terreni la sagoma delle costruzioni mancanti, successivamente procedere alla presentazione di una nuova scheda catastale con relativa presentazione della pratica docfa, considerato l'entità del rilievo, l'estensione e le relative difficoltà, il costo per la prestazione professionale è di circa €. 5.000,00 salvo imprevisti, oltre ai diritti di presentazione corrispondenti a circa €. 700,00 con un costo totale comprensivo di CIPAG e IVA ai sensi di Legge di **€. 7.105,00** che andranno ad incidere sul valore finale di perizia.

L'unità immobiliare censita con il **mappale 149 sub. 3 del foglio 12** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta allo stato dei luoghi.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di **xxxxxxxxxxxxxxxx** per l'intera quota da:

Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio xxxxxxxxxxxx nel xxxx da:

xxxxxxxxxxxx sede in San Cipriano Po (PV) c.f. xxxxxxxx proprietaria per l'intera quota, con atto di Mutamento di denominazione e trasferimento sede del Notaio xxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx/xxxx di raccolta registrato a Pavia in data xx/xx/xxxx al n. xxxx serie x e trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx n. xx di presentazione R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx.

2. PROVENIENZA di **xxxxxxxxxxxxxxxx** per l'intera quota da:

Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio xxxxxxxxxxxx nel xxxx da:

xxxxxxxxxxxx con sede in Stradella (PV) proprietaria per l'intera quota con atto di Mutamento di denominazione e trasferimento sede del Notaio xxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx/xxxx di raccolta registrato a Stradella in data xx/xx/xxxx al n. xxx Vol. xx e trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx.

3. PROVENIENZA di **xxxxxxxxxxxxxxxx** per l'intera quota da:

Atto di Compravendita del Notaio xxxxxxxxxxxx nel xxxx da:

xxxxxxxxxxxx. con sede in xxxx (xx) via Milano 40, proprietaria dell'intera quota; con atto di Compravendita del Notaio xxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx registrato a Voghera il xx/xx/xxxx al n. xxxx Vol. xxxx e trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx.

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di stima sono siti in Via Cantarana 11 nel territorio comunale di San Cipriano Po, e costituiscono un unico Lotto di Vendita di un compendio immobiliare a tipologia produttiva nel settore agricolo.

Il bene pignorato al momento è utilizzato a mangimificio con produzione e vendita di mangimi per l'alimentazione degli animali da allevamento.

Il compendio è così formato:

Capannoni di vecchia edificazione adibiti a magazzini di stoccaggio prodotto finito, area di carico prodotto finito, deposito materie prime, dei laboratori per controllo della qualità al momento in disuso, alcuni uffici non più utilizzati, palazzina uffici e appartamento del custode, silos di stoccaggio prodotto finito, silos per la miscelazione delle materie prime, oltre a pesa per controllo carico camion, cabina elettrica, centrale termica, vasca di raccolta acqua antincendio e relativo locale pompe, area pertinenziale adibita in parte a piazzale per la movimentazione dei mezzi di trasporto prodotto finito, e in parte area libera, il tutto completamente recintato e accessibile dalla Via Cantarana tramite il cancello carraio automatizzato, di adeguate dimensioni per l'ingresso e l'uscita di camion e di autoarticolati.

All'interno degli edifici sono presenti macchinari ed attrezzature per la produzione e la vendita di mangimi, di vecchio impianto.

Gli immobili adibiti al servizio dell'attività si trovano in mediocre stato di conservazione in quanto sono strutture datate e che al momento necessitano di qualche intervento di manutenzione oltre al fatto che il manto di copertura di quasi tutti gli edifici facenti parte del compendio immobiliare sono in eternit, e che gli stessi andrebbero bonificati.

La superficie da bonificare è stata stimata in circa 3.000,00 mq con un costo approssimativo, comprendente bonifica e smaltimento secondo la normativa vigente, opere provvisoriale, sostituzione della copertura con lastre in alluminio coibentato, di circa €. 65,00/mq.

Alcuni capannoni hanno struttura portante in ferro, con capriate in ferro e pareti perimetrali in lamiera, altri sono in struttura prefabbricata in c.a. con chiusura perimetrale in muratura a blocchi.

Le pavimentazioni interne sono in cemento ad alta resistenza che consente il transito di mezzi di notevoli dimensioni.

I portoni di ingresso sono in ferro ciechi del tipo scorrevole, mentre sono presenti delle aperture esterne coperte con del vetro per l'illuminazione naturale interna.

I capannoni sono dotati di impianto elettrico per il funzionamento dei macchinari e l'illuminazione interna. Esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione.



I locali adibiti a laboratorio al momento risultano in disuso in quanto non più utilizzati da tempo, sono in pessimo stato di conservazione; presentano pavimentazione in ceramica coeva dell'epoca di costruzione dell'immobile, con serramenti in alluminio e vetro, impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia al momento non più funzionante.

Una parte dei locali del piano terra del capannone originario, sono occupati dai servizi igienici con spogliatoio per i dipendenti dell'attività risultano funzionanti e in sufficiente stato di conservazione.

Al piano primo sono ubicati dei locali ad uso ufficio anch'essi in disuso raggiungibili con la scala dall'interno del capannone.

Presentano le stesse finiture del piano terra ma con uno stato di manutenzione peggiore.

La palazzina uffici realizzata intorno agli anni 80 del secolo scorso, attualmente utilizzata si presenta in discreto stato di conservazione nelle parti interne, mentre esternamente necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

La struttura portante è in cemento armato con tetto in cemento e soprastante copertura in manto di lastre di eternit da bonificare.

Completa la struttura la muratura perimetrale in blocchi di laterizio. I divisori interni sono in laterizio. Le pareti internamente sono intonacate al civile e finite in pastella con tinteggiature al quarzo, L'esterno in parte in cemento a vista, presenta alcuna parti intonacate e tinteggiate con pitturazioni al quarzo.

Il parapetto esterno del balcone del piano primo è in cemento armato a vista.

Il piano terra si compone da locali ad uso ufficio, sala riunione, ufficio amministrativo, zona per la pesatura, servizi igienici. Ha accesso diretto dal cortile con porta di ingresso posta in fregio all'ingresso principale del compendio.

Presenta pavimentazione in grés con zoccolino in legno in tutti i locali e rivestimento in piastrelle nei bagni e antibagni, il balcone esterno del piano primo è pavimentato con piastrelle in grés.

I serramenti sono in alluminio e vetro con grandi vetrate aperte sul prospetto principale prospiciente la Via Cantarana.

Al piano primo accessibile dalla scala interna, troviamo un unico vano open space con annesso servizio igienico, con le identiche finiture del piano terra, unica eccezione i serramenti in legno con tapparelle sull'esterno.

Locale caldaia adiacente alla palazzina uffici.

Impianto di riscaldamento con termoconvettori, impianto funzionante, conformità non verificata;

Impianto elettrico sottotraccia, funzionante, conformità non verificata;

Impianto idrosanitario, funzionante, conformità non verificata;

Impianto pesa, conformità non verificata;

Canne fumarie locale caldaia, conformità non verificata;

Impianto elettrificazione cancello carraio, funzionante, conformità non verificata;

L'unità immobiliare adibita ad opificio è così distinta:

A) Comune di San Cipriano Po Catasto Fabbricati

Fg 12 mapp.le 149 sub. 2 Cat. D/1 RC€. 11.924,99 PT-1P Via Cantarana, 11

Il compendio immobiliare composto da capannoni per stoccaggio prodotto finito, e materie prime, per carico del prodotto, uffici e laboratori in disuso, servizi per il personale lavorativo, silos, palazzina uffici, centralina elettrica, vasca antincendio con locale pompe e area pertinenziale.

Il compendio si trova posizionato a sud est del paese di San Cipriano Po in zona periferica e pianeggiante, nella zona industriale confinante con le vicine città di Stradella e Broni.

L'accesso carraio e pedonale viene praticato dalla Via Cantarana tramite cancello carraio.

Il compendio risulta completamente delimitato con recinzione in pali e rete metallica sui lati confinanti nord, est e sud, e muretto in cls e ringhiera metallica sul lato ovest prospiciente la Via Cantarana.

Una parte dell'area di pertinenza risulta libera e lasciata a verde, con piante a medio fusto sulla delimitazione esistente a leggera mitigazione delle strutture esistenti.

Il cortile e le parti carrabili dell'area pertinenziale sono in ghiaietto, mentre le parti non utilizzate sono lasciate a verde.

Dal punto di vista estetico il compendio si inserisce nell'area circostante in quanto la zona risulta essere l'area industriale tra i Comuni di Stradella, Broni e San Cipriano Po, per cui la zona si compone da capannoni di vario genere, con annesse abitazioni del custode, intervallati da campi agricoli.

In zona sono presenti diverse attività industriali ed alcune logistiche in quanto dista circa 1 Km dall'ingresso dell'autostrada PC-TO.

Piano Terra - Primo

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Uffici	Mq 314,00	1,00	Mq 314,00	Ovest	Discrete
Uffici e Laboratori in disuso	Mq 185,00	0,80	Mq 148,00	Ovest	Pessime
Capannoni	Mq 2.500,00	1,00	Mq 2.500,00	Nord-sud	Scarse
Silos Coperti e Scoperti	Mq 390,00	0,80	Mq 312,00	Nord-Sud	Scarse

Servizi e Utenze	Mq	192,00	0,70	Mq	134,40	Sud	Scarse
Pesa	Mq	66,00	0,70	Mq	46,20	Ovest	Discrete
Area Pertinenziale	Mq	11.708,00	0,05	Mq	585,40	Ovest	Discrete
			Totale	Mq 4.040,00			

Superficie commerciale dei fabbricati agricoli è mq 4.040,60

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di San Cipriano Po sono comparabili ad edifici ad uso produttivo in quanto rientrano nella categoria D che va da un minimo di €. 245,00/mq ad un massimo di €. 325,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il piano ove è ubicato e comparandolo con il prezzo di mercato della zona possiamo stimare un valore ragguagliato al metro quadrato pari ad €. 170,00/mq

Valore unità immobiliare

mq 4.040,00 x €. 170,00 = €. 686.800,00

Valore di vendita

Decurtato di €. 7.105,00 per aggiornamento catastale

Decurtato di €. 20.000,00 per rimozione precari non autorizzati

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 560.740,75 arrotondato ad €. 560.000,00

TOTALE VALORE

€. 560.000,00

(diconsi euro cinquecentosessantamila/00)

B) Comune di San Cipriano Po Catasto Fabbricati

Fg 12 mapp.le 149 sub. 3 Cat. A/03 cl. 2 vani 5 RC€. 188,51 PT Via Cantarana, 11

Unità immobiliare adibita ad abitazione del custode disposta su un unico piano, accessibile tramite il vano scala condiviso con l'altra unità ad uso ufficio della palazzina uffici, affittata a terzi.

L'appartamento si compone da un soggiorno, cucina, due camere il bagno e un balcone.

Ha accesso indipendente esterno sul lato nord, a cui si accede direttamente al vano scala.

Al momento del sopralluogo l'unità è occupata con contratto di affitto come meglio indicato al punto 2 della presente relazione.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti di cui non è stato possibile reperire la relativa certificazione:

Impianto di riscaldamento condiviso con la palazzina uffici, termosifoni in ghisa nei vani residenziali;

l'impianto non funzionante al momento del sopralluogo non è supportato da certificazione e non è verificato.

Impianto elettrico sottotraccia impianto non verificato e non supportato da certificazione;

Impianto gas di alimentazione del piano cucina, conformità non verificata;

Impianto telefonico conformità non verificata;

Impianto tv con antenna centralizzata sul tetto conformità non verificata;

Impianto idrosanitario non verificato;

Canne fumarie per scarico fumi cucina, non verificato;

Piano Primo altezza utile interna ml. 3,00

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Appartamento	Mq 94,05	1,00	Mq 94,05	Nord-Ovest	Discrete
Vano Scala	Mq 11,74/2	1,00	Mq 5,87	Nord	Discrete
Balcone	Mq 46,92	0,30	Mq 14,08	Nord-Ovest	Discrete
			Totale	Mq 114,00	

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 114,00

Valutazione delle unità con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di San Cipriano Po non viene riportato dall'OMI in quanto è presente solo la valutazione per ville e villini con stato conservativo normale con un valore che va da un minimo di €. 750,00/mq ad un massimo di €. 850,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, la tipologia di edificio trattandosi di residenza del custode e quindi un appartamento all'interno di un'area industriale, si può considerare un valore al metro quadrato congruo pari ad €. 350,00/mq

Valore unità immobiliare

mq 114,00 x €. 350,00 = €. 39.900,00

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 33.915,00 arrotondato ad €. 34.000,00

TOTALE VALORE

€. 34.000,00

(diconsi euro trentaquattromila/00)

RIEPILOGO VALORI

	Valore Commerciale	Valore di Vendita
Subalterno 2	€. 686.800,00	€. 560.000,00
Subalterno 3	€. 39.900,00	€. 34.000,00
Sommano	€. 726.700,00	€. 594.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 594.000,00

(diconsi euro cinquecentonovantaquattromila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona periferica inseriti in Categoria D/01 (ovvero edifici industriali). I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione; considerato lo stato di manutenzione in cui versa il fabbricato oggetto della presente stima, le difformità riscontrate in sede di verifica urbanistica dell'immobile, la bonifica del manto di copertura esistente su quasi la totalità delle coperture degli edifici presenti sul lotto, il valore applicato al metro quadrato tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio applicate alle superfici lorde.

Inoltre occorre sottolineare la spesa che si dovrà affrontare per la bonifica dell'amianto presente, con un costo al metro quadrato di circa 65,00 €. Comprendente la rimozione con sostituzione della copertura.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 594.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio immobiliare a tipologia industriale ad uso mangimificio attualmente in attività, in composto da capannoni, silos, pesa, cabina elettrica, centrale termica, vasca di accumulo acqua e locale pompe antincendio, laboratori e zona uffici attualmente in disuso, palazzina uffici con annessa abitazione del custode, oltre ad area pertinenziale recintata con copertura in eternit da bonificare.

Unità censite come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 12 mapp.le 149 subalterno 2 Cat. D/01 RC€. 11.924,99 Via Cantarana, 11 PT-1P

Foglio 12 mapp.le 149 subalterno 3 Cat. A/03 RC€. 188,51 Via Cantarana, 11 PT-1P

Corrisponde alla mappa di Catasto Terreni come segue:

Catasto Terreni

Foglio 12 mapp.le 149 ENTE URBANO di are 01.51.68

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 149 del foglio 12 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord confine con i mappali 337 e 347 del foglio 12 del Comune di San Cipriano Po; ad est confine con mappali 70, 71 e 72 del foglio 12 del comune di San Cipriano Po; a sud mappali 328 e 113 del foglio 12 del Comune di San Cipriano Po; ad ovest confine Strada Comunale di San Cipriano Po Via Cantarana.

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a xxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx nel 1978:

con atto di Compravendita del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx data xx/xx/xxxx repertorio xxxxx registrato a Voghera in data xx/xx/xxxx al n. xxxx Vol. xxx e trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx.

Atto di Mutamento della Denominazione o Ragione Sociale Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx nel 2006:

con atto di Mutamento della Denominazione o Ragione Sociale del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxxx/xxxx di raccolta registrato a Pavia in data xx/xx/xxxx al n. xxx serie xxx e trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx n. xx di presentazione R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx con la trasformazione da xxx a xxx

VALORE PREZZO FINALE € . 594.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 10/02/2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®
II C.T.U.