

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 37/2025

BANCA IFIS SPA

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato Dott. Francesco Rocca

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**Unità immobiliari
site nel**

Comune di PIEVE PORTO MORONE (PV)

**in Località Canova n.1, destinate a residenza e opificio
e così censite al Catasto Fabbricati:**

Fg. 2, part. 72, subb. 2 e 3

Tecnico Incaricato:

C.T.U. Dott. Arch. Gianfranco Delfrate

Via Roma n. 87 - 27023 Cassolnovo (PV)

tel. 0381.928695 - cell. 339.4509538

E-mail: architettodelfrate@libero.it - PEC: gianfranco.delfrate@archiworldpec.it

data di nomina per l'incarico: 28 febbraio 2025

data di giuramento: 07 marzo 2025

Pagina **1** di **23**

INDICE

SCHEDA DI SINTESI

0. PREMESSA e INIZIO OPERAZIONI PERITALI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1. Caratteristiche generali e ubicazione

2.2. Consistenza e caratteristiche tipologiche

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni*

4.2.2. *Trascrizioni*

5. SERVITU', VINCOLI E ONERI

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

8. PRATICHE EDILIZIE e SITUAZIONE URBANISTICA

e VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

8.1. Conformità edilizia

8.2. Conformità urbanistica

8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi

8.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale*

9. PRATICHE CATASTALI

e VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

9.1. Storia catastale

9.2. Conformità catastale

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

11. DESCRIZIONE DEL BENE

11.1 Caratteristiche della zona

11.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti

12. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

pag. 03

pag. 05

pag. 06

pag. 07

pag. 12

pag. 12

pag. 13

pag. 14

pag. 14

pag. 15

pag. 18

pag. 19

pag. 19

pag. 19

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

pag. 19

13.1. Criteri di stima**13.2. Fonti di informazione****13.3. Valutazione delle superfici****13.4. Adeguamenti e correzioni della stima****13.5. Prezzo base d'asta****Allegati****SCHEMA DI SINTESI****CONCLUSIONI DEFINITIVE
LOTTO UNICO
IMMOBILI IN PIEVE DI PORTO MORONE (PV)****QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO**

I debitori esecutati, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sono proprietari della quota del 100% del diritto di piena proprietà.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Di seguito, con andamento a ritroso si riassumono le iscrizioni accese nel medesimo periodo e non ancora cancellate.

1) ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2023 - Registro Generale 15966 Registro Particolare 2804

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 30/09/2022 Repertorio 2119 emesso dal TRIBUNALE DI VENEZIA a favore di BANCA IFIS SPA con sede di Venezia c.f. 02505630109 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. 01033180660 -

capitale euro 182.369,85 totale euro 273.554,77 - gravante sugli immobili di PIEVE PORTO MORONE (PV) censiti al Fg. 2, part. 78 sub. 2 e sub. 3

2) ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2023 - Registro Generale 16363 Registro Particolare 2867

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 30/09/2022 Repertorio 2119 emesso dal TRIBUNALE DI VENEZIA a favore di BANCA IFIS SPA con sede di Venezia c.f. 02505630109 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. 01033180660 -

capitale euro 182.369,85 totale euro 273.554,77 gravante sugli immobili di PIEVE PORTO MORONE (PV) censiti al Fg. 2, part. 78 sub. 2 e sub. 3

3) ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2023 - Registro Generale 20371 Registro Particolare 3616

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 25/10/2023 Repertorio 321 emesso dal TRIBUNALE DI AVEZZANO (AQ) a favore di BANCA del FUCINO SPA con sede in Roma c.f. 04256050875

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. 01033180660 -

capitale euro 199.989,86 totale euro 300.000,00 gravante sugli immobili di PIEVE PORTO MORONE (PV) censiti al G. 2, part. 78 sub. 2 e sub. 3

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2025 - Registro Generale 2514 Registro Particolare 1617

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dello 03/02/2025 Repertorio 967 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA a favore di BANCA IFIS SPA con sede Mestre-Venezia c.f. 02505630109 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. 01033180660 gravante sugli immobili di PIEVE PORTO MORONE (PV) censiti al Fg. 2, part. 78 sub. 2 e sub. 3

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 209.598,44 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta in stato di abbandono da molti anni.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

valore dell'immobile, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: euro 543.500,00
(diconsi euro cinquecentoquarantatremilacinquecento,00)

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'immobile di € 710.000,00 un abbattimento pari al 15% ca (pari a € 106.500,00) per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un abbattimento di € 15.000,00 per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e relativi adeguamenti oltre a un abbattimento di € 15.000,00 per decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso e un abbattimento di euro € 30.000,00 per spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti.

CRITICITA' VARIE

Gli immobili sono stati edificati con Pratica Edilizia n. 16/69 presentata il 15.7.1969 - Licenza Edilizia rilasciata il [redacted] per oggetto la costruzione di un capannone a uso industriale.
le seguenti Pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 22/71 presentata il 19.5.1971 - Licenza Edilizia rilasciata il 20.7.1971

[redacted] - oggetto: capannone a uso industriale

[redacted] sentata il 3.5.1973 - Licenza Edilizia rilasciata il 30.7.1973

[redacted] oggetto: capannone industriale con annessa casa del custode e uffici

[redacted] 20.2.1979 - Licenza Edilizia rilasciata il 30.4.1979

[redacted] obianchi e C. - oggetto: ampliamento capannone industriale a uso laboratorio mobili

- Pratica Edilizia presentata il 12.4.1989 e variante presentata il 23.9.1990 – Concessione Edilizia n. 15/89 rilasciata il

Concessione in variante rilasciata il

.r.l., in seguito volturata il 16.5.198

oggetto: ampliamento fabbricato industriale

esistente per la produzione di mobili, parziali modifiche interne della parte esistente, costruzione muretto a giorno lungo il margine stradale

- autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, presentata dalla ditta 14.3.2001, prot. n. 2365, e relativa a una rettifica di parte del muro di cinta lato est (fronte strada privata)

Si è constatata l'assenza del certificato di agibilità o abitabilità relativo alle varie parti del fabbricato.

Da accesso atti non risultano pratiche edilizie successive.

Sono emerse alcune difformità inerenti alla distribuzione interna di alcuni vani (servizi igienici della produzione e degli uffici e uffici e appartamento del custode) e il posizionamento di talune aperture sia interne sia esterne (porte e finestre).

Non si considerano abusi i due capannoni amovibili essendo particolarmente deteriorati e quindi facilmente amovibili.

Inoltre non vi è traccia del piccolo portichetto d'ingresso agli spazi uffici/show-room aziendale.

Parimenti, stante l'indisponibilità di buona parte delle pratiche edilizie istruite presso l'ufficio tecnico comunale, non è dato sapere se la costruzione del piccolo edificio minore esterno al capannone sia stata regolarmente autorizzata o no: infatti, esso non è indicato nelle tavole di cui la concessione edilizia n. 15/89.

La regolarizzazione delle difformità edilizie acclamate, può avvenire, a norma delle vigenti normative presentando una specifica sanatoria edilizia ed eventuale paesaggistica, con relativo pagamento di oblazione.

Gli oneri conseguenti alla sanatoria delle irregolarità edilizia si possono stimare, nell'importo di €10.000,00 (diconsi euro diecimila/00) fra onorari professionali, diritti e sanzioni.

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare che la situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 24 dicembre 1991 - dich. prot. 823.1/1991 in atti dal 24 febbraio 1992 per ampliamento, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

In particolare non vi è rispondenza allo stato di fatto delle planimetrie catastali poiché sono emerse alcune lievi discordanze: si tratta di difformità riguardanti la distribuzione interna dell'alloggio del custode e di alcune porzioni del capannone destinate a uffici/show-room aziendale/archivio (compreso il piccolo portichetto d'ingresso) e al differente posizionamento di alcune porte interne ed esterne.

Tali difformità, oltre ad essere di modesta entità, non incidono sul valore catastale delle rispettive unità.

La regolarizzazione delle difformità catastali acclamate, può avvenire, a norma delle vigenti normative presentando all'Agenzia del Territorio una denuncia di variazione delle corrispondenti schede catastali, introducendo le due planimetrie rettifiche in conformità allo stato dei luoghi e un nuovo tipo mappale semplificato per l'inserimento del portichetto mancante.

Gli oneri conseguenti alla presente regolarizzazione si possono stimare, nell'importo di € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) fra onorari professionali, diritti e sanzioni.

0. PREMESSA e INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Con ordinanza del 28 febbraio 2025 dell'III.mo G.E. Dott. Francesco Rocca veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Dott. Arch. Gianfranco Delfrate con studio in Via Roma n. 87 - 27023 Cassolnovo (PV) per la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva.

Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, del giorno 07 marzo 2025, il sottoscritto s'impegnava ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore, hanno avuto inizio con un primo sopralluogo avvenuto in data 24 aprile 2025 ore 15,00 programmato con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia (competente di zona).

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo fotografico, sono stati esaminati i materiali costruttivi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti delle unità immobiliari ed è stato effettuato un rilievo geometrico degli spazi.

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visure catastali degli immobili con relativo estratto di mappa;
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Atto di Vendita;
- Visura di eventuali atti di fabbrica e pratiche edilizie depositati in Comune;
- Eventuale presenza di contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate.

Beni in PIEVE PORTO MORONE (PV)
in Località Canova n.1
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà in capo al debitore esecutato, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria della quota del 100% del diritto di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

immobili in Comune di PIEVE PORTO MORONE (PV) in Località Canova n. 1, consistenti in un capannone comprensivo di abitazione del custode e terreno circostante.

In seguito alle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio, è risultato che i beni in oggetto risultano catastalmente così censiti:

Comune di Pieve Porto Morone - Catasto Fabbricati - foglio n. 2, part. n. 72, sub. 2 – categoria: A/3 – piano: T – classe: 2 – consistenza: 4,5 vani – rendita €. 169,66 – indirizzo: località Canova n. 1

e, stesso foglio, part. n. 72, sub. 3 – categoria: D/1 – piano: T – rendita: € 15.163,17 – indirizzo: località Canova n. 1.

L'area su cui insiste il compendio è censita al catasto Terreni quale al Fg. 2, mapp. 72 quale ENTE URBANO con una consistenza catastale di ettari 01, are 58, centiare 28 (tipo mappale del 12/10/2022 n. PV0072624 per aggiornamento cartografia della mappa catastale).

Le coerenze in corpo unico del fabbricato e relative pertinenze, rilevabili dall'estratto di mappa del Catasto Terreni e dalle planimetrie del Catasto Fabbricati, sono le seguenti a partire da nord in senso orario:

strada vicinale delle Case Nuove (oggi via Ca' Nova), mapp. n. 73, 414, 75 di terzi (su cui insiste la strada privata non rappresentata nella mappa del Catasto Terreni), mapp. 76 di terzi, colatore Refugo.

L'accesso ai beni è praticato sia dalla via Ca' Nova sia dalla strada privata che costeggia l'intera proprietà e che nelle mappe del volo aereo di Google Maps è indicata con la denominazione di via delle Barazzine.

Da ispezione catastale è stato rilevato il seguente elenco omonimi ma trattasi sempre della ditta in oggetto:

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1. Caratteristiche generali e ubicazione

I beni immobili oggetto di perizia consistono in un complesso avente destinazione industriale situato nel comune di Pieve Porto Morone (PV), nella località denominata Ca' Nova.

Da memorie storiche del luogo e da insegne e tracce sul posto si evince che il complesso era adibito ad attività produttiva di elementi d'arredamento e precisamente di divani di una nota ditta del settore.

Il Comune di Pieve Porto Morone conta attualmente circa 2664 residenti (al 31-12-2024) ed è situato in prossimità del margine sud-orientale del territorio della provincia di Pavia a una distanza di 28 km dal capoluogo provinciale, di 48 km da Milano e di 26 km da Piacenza;

non è servito da linea ferroviaria ma, non lontano dal territorio comunale sono ubicati gli scali ferroviari di Santa Cristina (7 Km), inerente la tratta Pavia-Cremona e Castel San Giovanni (6 km), sulla Alessandria-Piacenza.

L'elemento caratterizzante il territorio comunale, avente superficie di 16,40 chilometri quadrati per una densità di 162,44 ab/kmq e altitudine media di 58 metri sul livello del mare, è indiscutibilmente il Po, che lo delimita a mezzogiorno, tracciando un confine che è anche provinciale e regionale.

La presenza del fiume Po, che scorre a poca distanza dall'abitato, ha influito fin dall'antichità sulle caratteristiche e le vicende di questi luoghi, non solo garantendo un'enorme riserva idrica che ha permesso di rendere molto fertile il terreno, ma provocando anche gravi disagi alla popolazione, che più volte ha dovuto fare i conti con le sue disastrose inondazioni.

L'insegna municipale, concessa con Decreto del 1982, richiama il nome del comune: in esso, infatti, una chiesa rappresenta la pieve; il ponte di chiatte sul fiume Po, utilizzato come attracco per le barche, rappresenta il porto; un albero di gelso, utilizzato in passato quale attracco del traghetto per l'attraversamento del Po, dalla riva lombarda a quella emiliana e, viceversa, rappresenta il Morone.

Il territorio comunale comprendente anche le località di Casoni, Buscanna, Ca' de Belli, Ca' de Peroni, Canova, Mezzano, Paradiso e Sartorona e presenta un profilo geometrico del tutto uniforme, con impercettibili variazioni di quota e un andamento plano-altimetrico completamente pianeggiante.

Il compendio in esame s'inserisce nel tessuto urbano consolidato di Pieve Porto Morone, localizzato in zona periferica (in località Canova) a nord del centro abitato lungo viale Industria, caratterizzata dalla presenza di attività prevalentemente artigianali e industriali con tipologie edilizie specifiche.

Nella zona non vi sono servizi essendo localizzata a circa un km dal centro abitato.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da insediamenti come sopra descritto con qualche frammistione di edifici residenziali.

I comuni confinanti risultano essere Arena Po, Badia Pavese, Castel San Giovanni (PC), Costa de' Nobili, Monticelli Pavese, Santa Cristina e Bissone, Zerbo.

2.2. Consistenza e caratteristiche tipologiche

L'insieme dei beni immobili in oggetto è costituito da un complesso produttivo dalla configurazione planimetrica irregolare – risultante dall'originaria edificazione risalente attorno al 1970 e dagli ampliamenti che si sono susseguiti nel ventennio successivo.

Il complesso è interamente disposto su di un solo livello, avente superficie coperta complessiva pari a circa mq 5996 e dalla relativa area cortilizia.

Prima di addentrarsi nella descrizione analitica delle singole porzioni d'immobili, pare opportuno premettere alcuni cenni relativi all'intero comparto, con l'avvertenza che tutte le descrizioni che seguono sono integrate dalle immagini fotografiche riprese dallo scrivente nel corso dell'accesso ai luoghi compiuto in data 24 aprile 2025 e riportate in allegato, oltre alle planimetrie dei beni immobili sempre in allegato.

L'area di pertinenza dei fabbricati ha una superficie catastale totale di mq 15.828.

L'area è lambita da strada pubblica sul lato nord (via Ca' Nova) e da strada privata sul contiguo fronte est, la recinzione è costituita da un muretto in calcestruzzo faccia a vista e copertina in calcestruzzo (di altezza pari a circa cm 80), sormontato da una cancellata prefabbricata in ferro verniciato alta cm 100.

Sono presenti due cancelli utilizzabili per l'accesso carraio all'opificio: il primo all'incrocio tra via Ca' Nova e la strada privata e il secondo lungo quest'ultima, in prossimità del confine sud. Entrambi sono in acciaio zincato e di tipo scorrevole. Sono stati altresì rilevati un cancelletto pedonale e un altro carraio, lungo via Ca' Nova nelle vicinanze del margine ovest, probabilmente utilizzato per la manutenzione del colatore.

I rimanenti fronti sud e ovest sono delimitati rispettivamente dalla proprietà di terzi (edificio a confine) e da un fosso (colatore Refugo).

L'area cortilizia non coperta da edificazioni, adibita ad accesso, transito e sosta degli automezzi è pavimentata in asfalto, battuto di cemento e masselli autobloccanti in calcestruzzo di colore laterizio; le superfici non pavimentate sono parzialmente incolte (in particolare nella zona ovest), mentre si riscontrano numerose essenze arboree sia lungo i fronti principali del fabbricato che in fregio alle recinzioni e al corso del colatore Refugo.

Il complesso è provvisto di tutti gli allacciamenti necessari anche se il loro stato e la loro funzionalità saranno da verificare in quanto allo stato attuale fatiscenti.

Sono presenti l'allacciamento all'acquedotto per l'approvvigionamento idrico, l'allacciamento degli uffici e dell'abitazione alla rete di distribuzione del gas metano, i reparti produttivi si approvvigionavano di gas liquido tramite un serbatoio esterno, ora non più presente di cui vi è traccia con la piattaforma di cemento e resti di recinzione metallica.

Erano presenti l'impianto di raccolta delle acque reflue e di smaltimento in corso d'acqua superficiale, l'impianto antincendio, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e di condizionamento (solo per alcune porzioni) e l'impianto d'illuminazione esterna ma tutti in stato di forte degrado, dato il periodo di dismissione dell'attività produttiva e quindi completamente inutilizzabili non essendo possibile renderli agevolmente conformi alle norme vigenti.

Lo stato di dismissione rende anche difficoltoso comprendere, in alcuni casi, quali siano state le destinazioni d'uso delle singole porzioni.

Si osserva che sono ben evidenti l'assembramento di capannoni differenti con forma e materiali ben definiti che denotano le diverse epoche costruttive e quindi la crescita negli anni dell'attività svolta in loco.

Entrando dal cancello principale ci troviamo di fronte a un corpo di fabbrica quasi quadrato costituito da casa del custode e spazi destinati a ingresso e depositi/magazzini.

Innanzitutto troviamo un ampio spazio che potremmo definire ingresso e che è collegato ad alcuni depositi/magazzini.

Questa porzione occupa la parte nord-est ed è composta da vano d'ingresso e n. 2 depositi/magazzini, di cui uno intercluso e privo di affacci esterni.

La loro superficie è di circa mq 800 e la loro altezza netta interna è di m 4,00.

La struttura è in calcestruzzo armato prefabbricato, costituita da pilastri e travi a doppia pendenza mentre i muri perimetrali sono stati realizzati con tamponamenti in pannelli di calcestruzzo armato prefabbricato.

La copertura presenta un manto in lastre ondulate piane di materiale non rilevabile mentre nel deposito di maggiore superficie sono presenti n. 4 lucernari costituiti da elementi traslucidi.

I pavimenti sono in cemento industriale di colore rosso, il portone dell'ingresso in lamiera preverniciata di tipo scorrevole e la porta del deposito di maggiore superficie è a doppio battente.

Sono presenti tracce del solo impianto elettrico e il suo stato di conservazione è pessimo.

A lato sinistro di detta porzione si trova l'**alloggio del custode.**

L'alloggio è ubicato al margine est del fronte nord del complesso e ha una consistenza di circa 102 mq con un'altezza di m 3,00; è composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e 4 camere. Presenta una struttura indipendente in calcestruzzo armato prefabbricato, analogamente alla porzione di capannone sopraccitata e di cui è parte.

I muri perimetrali presentano tamponamenti in pannelli di calcestruzzo armato prefabbricato e i muri divisorii interni sono invece dei tavolati dallo spessore di cm 10/12 intonacati.

Pareti e plafoni sono pure intonacati al civile e tinteggiati; il servizio igienico è di modeste dimensioni ma conteneva tutti gli elementi necessari per la sua funzionalità, ora gli apparecchi sanitari sono stati divelti e distrutti. La zona cucina presenta una parete attrezzata rivestita con piastrelle di ceramica, i soffitti sono parzialmente intonacati e tinteggiati e parzialmente controsoffittati con perlina lignea che si presenta pericolante.

Le finestre sono in metallo a vetro semplice e le porte interne a battente in legno verniciato in gran parte divelte.

I pavimenti sono in piastrelle di grès con zoccolino in legno, ad eccezione del servizio igienico in cui sono presenti piastrelle di ceramica.

Sono presenti, pur se in disuso e quindi ormai difformi, l'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario, l'impianto del gas metano e l'impianto di riscaldamento (a diffusione di aria nella zona-giorno e con termosifoni in ghisa a piastra nella zona-notte).

Lo stato di conservazione è pessimo essendo in stato di abbandono e oggetto d'incuria e vandalismi.

Sono poi presenti due capannoni adibiti probabilmente a spazi lavorazioni o magazzini e a zona di carico e scarico.

I capannoni adibiti probabilmente a spazi lavorazioni o magazzini sono di due differenti tipologie e presentano una diversa chiara datazione.

Il primo capannone è ubicato nella porzione nord-ovest del fabbricato principale e si presenta come un unico grande vano open-space della superficie di circa mq 1020, con un'altezza netta interna di m 4,00.

La sua struttura è in calcestruzzo armato prefabbricato, costituita da una campata di pilastri e nervature arcuate mentre i muri perimetrali sono stati realizzati con blocchi di calcestruzzo intonacati. La copertura è a volta a botte, parzialmente controsoffittata e il manto di copertura è in lastre ondulate curve di fibrocemento, presumibilmente del tipo contenente amianto.

I pavimenti sono in piastrelle di grès di dimensioni cm 20x20 e 15x15, parte di colore rosso e parte grigie mentre le finestre sono in metallo a nastro con telaio in acciaio e vetro semplice; il portone d'ingresso è in lamiera preverniciata con apertura pedonale incorporata.

E' presente traccia del solo impianto elettrico.

Lo stato di conservazione è pessimo e si rileva che è la porzione di edificio tra le più datate e tutte le finiture hanno segni di vetustà; inoltre portano segni di atti di vandalismo che hanno demolito e rimosso tutto ciò che potevano.

Il secondo capannone è ubicato nella porzione centrale del complesso industriale e pure lui si presenta come un unico grande vano open-space, oltre ai servizi igienici in piccolo corpo staccato, della superficie di circa mq 1300 con un'altezza netta interna di m 4,40 (m. 2,40 per i servizi igienici).

La sua struttura è in calcestruzzo armato prefabbricato, costituita da pilastri (due campate) e travi, mentre i muri perimetrali presentano tamponamenti in pannelli di calcestruzzo armato prefabbricato.

La copertura è in manto di materiale non rilevabile.

I pavimenti del capannone sono in cemento industriale di colore rosso mentre i servizi igienici presentano piastrelle di ceramica aventi dimensioni di cm 20x20 sia per i pavimenti sia per i rivestimenti.

Il portone d'ingresso è in lamiera preverniciata di tipo scorrevole e le finestre sono in vetro retinato apribile a settori orizzontali (vasistas), le porte dei servizi igienici a battente, in lega leggera d'alluminio pannellate.

Sono presenti tracce dell'impianto elettrico, di quello di riscaldamento a diffusione d'aria nonché di quello di antincendio.

I servizi igienici, erano dotati di lavabo e w.c. o turca ora completamente rimossi o deteriorati e soggetti a vandalismi vari.

Per quanto riguarda il capannone, lo stato di conservazione è pessimo sia per il capannone sia per i servizi.

Vi è poi, nella parte terminale del capannone appena descritto, una zona che può essere definita come ampliamento dello stesso e che sembrerebbe sia stata destinata a **zona di carico e scarico**.

E' ubicata nella porzione sud del complesso e ha una consistenza di un solo vano open-space della superficie di circa mq 980 con un'altezza netta interna di m 4,40.

Questa porzione di ampliamento risalente all'inizio degli anni '90; ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, di cui è sprovvista, riprende integralmente le caratteristiche dell'adiacente reparto di lavorazione, con cui forma, di fatto, un unico ambiente; pertanto, si richiama alla descrizione di quest'ultimo. L'accesso degli automezzi per il carico/scarico delle merci avviene dal lato sud, in cui sono posti due portoni e davanti a quello di destra è stato posizionato un tunnel retrattile tipico delle zone di carico e scarico: trattasi di un capannone retrattile in pvc autoportante.

Sono poi presenti ampi spazi che erano destinati presumibilmente a uffici, show-room aziendale, servizi igienici, locali tecnici e archivio.

Gli **uffici** sono ubicati nel settore sud-est con una consistenza di un unico vano open-space suddiviso con pareti attrezzate o rimovibili che creano vari ambienti interni oltre ai servizi igienici. La loro superficie è circa mq 520 mentre la loro altezza interna al netto della controsoffittatura è di m 3,00.

La struttura di questa porzione è in calcestruzzo armato (pilastri e travi) con facciate continue con telaio in lega leggera anodizzata al naturale e vetri a tenuta termica con alcune specchiature apribili.

Anche in questo caso la copertura (di tipo piano) è di materiale non rilevabile. Tutta la zona è controsoffittata.

I pavimenti degli uffici sono in piastrelle tipo monocottura di dimensioni di cm 40x40 mentre nei servizi igienici le piastrelle di ceramica hanno dimensioni di cm 20x20 così come i relativi rivestimenti.

Questi spazi erano dotati d'impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento e idrosanitario nei servizi igienici.

Lo stato di conservazione è nel complesso pessimo.

L'accesso a questi locali può avvenire direttamente dall'esterno, attraverso un piccolo portico d'ingresso di mq 9 circa.

Gli uffici risultano comunicanti con gli ambienti adiacenti (zona di carico e scarico e show-room).

Adiacente agli uffici è presente quello spazio che era destinato a **show-room aziendale**.

La sua ubicazione è al centro del fronte est ed è costituito da un solo vano open-space per una consistenza di circa mq 275, la sua altezza interna, al netto della controsoffittatura, risulta di m 2,85 e tutto lo spazio è controsoffittato.

La struttura è in calcestruzzo armato (pilastri e travi) e i tamponamenti esterni sono in pannelli di calcestruzzo armato prefabbricato, la copertura è di tipo piano ma anche in questo caso con materiale non rilevabile.

I pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura di dimensioni di cm 40x40.

Sono presenti tracce d'impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento.

Lo stato di conservazione è nel complesso pessimo.

Adiacenti allo show-room aziendale sono collocati gli **uffici** e **l'archivio**.

Sono ubicati con affaccio sul fronte est e su un cortile interno e posti fra lo show-room e il magazzino/deposito citato a inizio relazione, cui è collegata da un disimpegno che la percorre nel senso longitudinale.

Trattasi di un ufficio, un archivio, servizi igienici e due vani tecnici (di cui uno è la centrale termica alimentata a gas metano) accessibili anche dal cortile esterno.

La loro superficie è di circa mq 170 e la loro altezza interna, al netto della controsoffittatura, è di m 3,00,

La struttura è in calcestruzzo armato (pilastri e travi) e i tamponamenti esterni sono in pannelli di calcestruzzo armato prefabbricato.

I muri divisorii interni sono tavolati dello spessore di cm 10/12, intonacati a civile e tinteggiati.

Anche questa porzione presenta una copertura di tipo piano con materiale non rilevabile.

I pavimenti sono, nell'ufficio e nel disimpegno in piastrelle tipo monocottura aventi dimensioni di cm 40x40, nell'archivio in moquette, nei servizi igienici in piastrelle di ceramica aventi dimensioni di cm. 20x20.

I servizi igienici presentano rivestimenti in piastrelle analoghe a quelle dei pavimenti.

I serramenti presentano telaio in lega leggera d'alluminio e vetro semplice e le porte interne sono a battente in legno verniciato.

Anche in questa porzione sono presenti impianti rimaneggiati e in parte deteriorati e più precisamente impianto elettrico, di riscaldamento, di condizionamento nell'ufficio e idrosanitario nei servizi igienici.

Lo stato di conservazione è pessimo e anche in questo caso sono stati distrutti da atti vandalici partizioni interne, porte, finestre, sanitari e controsoffitti.

Vi è poi uno spazio indipendente, probabilmente adibito a **magazzino**, ubicato sul lato ovest del complesso e costituito da un solo grande ambiente della superficie di circa mq 720 e con altezza netta interna di m 5,30.

La struttura è in calcestruzzo armato prefabbricato, costituita da pilastri (due campate) e travi a doppia pendenza e i tamponamenti sono in blocchi di calcestruzzo di colore rosso, faccia a vista sia esternamente che all'interno.

La copertura presenta una struttura in pannelli di calcestruzzo con lucernari costituiti da lastre di vetroresina traslucide con un materiale d'impermeabilizzazione non rilevabile e sistema di raccolta delle acque meteoriche con canali e discendenti pluviali in lamiera d'acciaio.

I pavimenti sono in battuto di cemento con finitura rustica; sono presenti due portoni d'ingresso in lamiera preverniciata.

Vi è traccia di un impianto elettrico se pur nella sua essenzialità e lo stato di conservazione è discreto.

Questa porzione presenta un collegamento ai restanti capannoni grazie a una tettoia avente superficie di circa mq 35 e un apparente collegamento realizzato con un tunnel retrattile come quello della zona di carico e scarico: trattasi di un capannone retrattile in pvc autoportante.

Infine sono stati rilevati degli spazi esterni costituenti corpi di fabbrica minori. Questi sono autonomi e indipendenti e riguardano la centrale termica alimentata a G.P.L. e il vano compressore che hanno una superficie di circa mq 30, un'altezza media di circa m 5,00 e di circa mq 25 e un ripostiglio sul fronte nord della superficie di circa mq 10 con altezza media di circa m 2,20.

In entrambi i casi si tratta di corpi di fabbrica di carattere rustico, con pareti in blocchi di calcestruzzo; i primi due sono aderenti all'edificio principale, mentre il piccolo deposito/ripostiglio è isolato ed è posto nella zona sud-ovest dell'area di pertinenza.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta in stato di abbandono e da documentazione reperita nonché da informazioni sul posto questo stato di abbandono è ormai tale da 15/20 anni.

Sono presenti tracce di abbandono di beni mobili appartenenti alla ditta che lo utilizzava e abbandonati dalla stessa.

Pure l'alloggio del custode non è più occupato e risulta in stato di abbandono.

Negli anni è stato sicuramente oggetto di scarichi abusivi in quanto molti abbandoni non sono riconducibili all'attività stessa e si denotano atti di vandalismo generalizzato che hanno portato alla distruzione di porte, finestre vetrate, sanitari, impianti, piastrelle e controsoffitti.

Inoltre molti controsoffitti sono parzialmente crollati a causa delle molte infiltrazioni di acqua piovana e dalla mancanza di manutenzione della copertura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni e 4.2.2. Trascrizioni:

A questo proposito, come richiesto dall'incarico conferitogli, lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni presso l'Ufficio Provinciale di Pavia dell'Agenzia del Territorio, finalizzate a ricostruire la storia ipotecaria dei beni nel ventennio.

Di seguito, con andamento a ritroso si riassumono le iscrizioni accese nel medesimo periodo e non ancora cancellate.

1) ISCRIZIONE CONTRO dell'11/08/2023 - Registro Generale 15966 Registro Particolare 2804

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 30/09/2022 Repertorio 2119 emesso dal TRIBUNALE DI VENEZIA a favore di BANCA IFIS SPA con sede di Venezia c.f. 02505630109 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. 01033180660 - capitale euro 182.369,85 totale euro 273.554,77 - gravante sugli immobili di PIEVE PORTO MORONE (PV) censiti al Fg 2, part. 78 sub. 2 e sub. 3

2) ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2023 - Registro Generale 16363 Registro Particolare 2867
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 30/09/2022 Repertorio 2119 emesso dal TRIBUNALE DI VENEZIA a favore di BANCA IFIS SPA con sede di Venezia c.f. 02505630109 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. 01033180660 - capitale euro 182.369,85 totale euro 273.554,77 gravante sugli immobili di PIEVE PORTO MORONE (PV) censiti al Fg. 2, part. 78 sub. 2 e sub. 3

3) ISCRIZIONE CONTRO dello 06/11/2023 - Registro Generale 20371 Registro Particolare 3616
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 25/10/2023 Repertorio 321 emesso dal TRIBUNALE DI AVEZZANO (AQ) a favore di BANCA del FUCINO SPA con sede in Roma c.f. 04256050875 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. 01033180660 - capitale euro 199.989,86 totale euro 300.000,00 gravante sugli immobili di PIEVE PORTO MORONE (PV) censiti al Fg. 2, part. 78 sub. 2 e sub. 3

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2025 - Registro Generale 2514 Registro Particolare 1617
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dello 03/02/2025 Repertorio 967 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA a favore di BANCA IFIS SPA con sede Mestre-Venezia c.f. 02505630109 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. 01033180660 gravante sugli immobili di PIEVE PORTO MORONE (PV) censiti al Fg. 2, part. 78 sub. 2 e sub. 3
L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 209.598,44 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

5. SERVITU', VINCOLI E ONERI

Dalla documentazione esaminata è emerso che esistono alcune servitù passive

atto di compravendita
appezzamenti di

hanno assunto rispettivamente i nn. di particella 302-300 (rogito del notaio Rosario Di Giorgi dell'11.10.1970, n. rep. 97916/5281), e pertanto risultano trascritte nei Registri Immobiliari.

Trattasi di servitù di passaggio strada privata con onere di concorrere alla manutenzione della stessa per la quota di 1/3 a carico dei mapp. n. 301-300 del foglio n. 2: si dà atto che la strada privata della larghezza di 8 metri, realizzata in base a patti pregressi su proprietà del cedente Canepari, comprende in realtà anche due piccole aree dell'acquirente di forma triangolare, insistenti rispettivamente sugli odierni mapp. 301 e 300 e dalle superfici di mq. 33,75 e mq. 9,24, e pertanto

viene costituita servitù passiva su di esse (come evidenziato nell'allegato A al rogito notarile). Come si è potuto constatare nel corso dei sopralluoghi, tali aree sono in realtà esterne all'area recintata di pertinenza dei beni in esame.

Vi sono servitù di colatura d'acqua e relativa manutenzione, riguardante il fosso posto a confine tra il mapp. n. 300 fg. 2 e il mapp. 76 sino al recapito nel colatore Refugo, a beneficio degli odierni mapp. n. 73-414-415-413-416-1147.

È altresì concesso ai proprietari dei predetti terreni il diritto di accesso nel fondo servente per eseguire gli spurghi.

Sempre dal medesimo atto di compravendita è emersa l'esistenza di un onere gravante sui beni in oggetto, ovvero l'onere di concorrere alla manutenzione della strada privata in ragione di un terzo. Si tratta della strada privata, larga m. 8,00, insistente in massima parte su suolo dei mapp. 73, 414 e 415, e posta in fregio al confine est dei beni compendio oggetto di stima.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Cause in corso: Nessuna ad esclusione della presente

Altre spese: nelle valutazioni finali è applicata una valutazione che tiene conto dello stato di manutenzione del compendio, della necessità di una manutenzione straordinaria completa e dell'eventuale rimozione del manto di copertura in fibrocemento presumibilmente contenente amianto.

Relativamente a quanto segnalato si formula espressa riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti o occultati, che non è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, con particolare riferimento a eventuali interventi di bonifica, allo stato non apparenti.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

A oggi le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. 01033180660 come sopra generalizzati, pervenuta come segue dal seguente atto:

atto Notaio DI MAIO FRANCESCO Repertorio 5896/5348 del 13/10/2022 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE DEL 27/10/2022 - REGISTRO PARTICOLARE 14005 REGISTRO GENERALE 21138

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà dopo avere effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Pavia inerenti ai trasferimenti di proprietà dei beni in esame negli ultimi venti anni:

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI PAVIA - Repertorio 11/2022 del 27/01/2022 - TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 2099 Registro Generale 3091

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - TRASCRIZIONE del 05/08/2005 - Registro Particolare 9885 Registro Generale 17745 - Pubblico ufficiale MARCO MARCHETTI Repertorio 31197 del 29/07/2005 e più precisamente:

- formalità n. 92 del 5.8.2005, n. reg. 17745/9985 (fusione di società per incorporazione) - atto notaio Marco Marchetti di Pavia del 23.7.2005, rep. 31197/8982

identificazione catastale beni: Comune di Pieve Porto M., N.C.E.U., fg. 2: part. 72 sub. 2 e sub. 3

Inoltre, sempre dalla medesima ispezione ipocatastale è emerso che, in precedenza oltre il medesimo ventennio, i predetti beni sono stati soggetti a ulteriore trasferimento, i cui estremi sono i seguenti:

- formalità n. 47 del 20.1.1988, n. reg. 796/655 (trasformazione di società)

atto notaio Marco Marchetti di Pavia del 23.12.1987, rep. 6998

identificazione catastale dei beni: Comune di Pieve Porto M., N.C.E.U., fg. 2: part. 72 sub. 1, sub. 2 e sub. 3; C.T., fg. 2: part. 300, sup. mq. 3.000, part. 301, sup. mq. 2.565 e part. 302, sup. mq. 163.

8. PRATICHE EDILIZIE, SITUAZIONE URBANISTICA **e VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

8.1. Conformità edilizia

Avendo eseguito una verifica presso il Comune di PIEVE PORTO MORONE (PV), si è potuto constatare che gli immobili sono stati edificati con Pratica Edilizia n. 16/69 presentata il 15.7.1969 - Licenza Edilizia rilasciata il 3.10.1969 intestata a [redacted] per oggetto la costruzione di un capannone a uso industriale su di una sup. area a fabbricato: mq. 1.000 - fine dei lavori: 1.3.1971).

Si relaziona il fatto che si è appurato che a causa di un incendio che ha colpito l'archivio comunale nell'anno 1983, sono andate distrutte le pratiche più datate, di cui è conservato esclusivamente il registro contenente l'elencazione delle stesse.

Di necessità, pertanto, ci si limita a riportare in ordine cronologico gli estremi dei provvedimenti edificatori *ante* 1983.

In seguito alla citata P.E. 16/1969 sono state presentate le seguenti Pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 22/71 presentata il 19.5.1971 - Licenza Edilizia rilasciata il 20.7.1971

[redacted] sup. coperta fabbricato: mq. 726

[redacted] ata il 3.5.1973 - Licenza Edilizia rilasciata il 30.7.1973

[redacted] tto: capannone industriale con annessa casa del custode e uffici

sup. area a disposizione: mq. 15.828 - sup. coperta fabbricato: mq. 1.319 - inizio dei lavori: 30.7.1973

[redacted] Edilizia rilasciata il 30.4.1979

[redacted] to: ampliamento capannone industriale a uso laboratorio mobili
[redacted] cato: mq. 1.282 (esistente mq. 3.106)

Agli atti degli uffici comunali sussiste un'unica pratica edilizia afferente i beni in esame:

- Pratica Edilizia presentata il 12.4.1989 e variante presentata il 23.9.1990 – Concessione Edilizia n. 15/89 rilasciata il [redacted] in variante rilasciata il 22.10.1990
[redacted] to volturata il 16.5.198 [redacted] o: ampliamento fabbricato industriale esistente per la produzione di mobili, parziali modifiche interne della parte esistente, costruzione muretto a giorno lungo il margine stradale
sup. area a disposizione: mq. 3.534 - sup. coperta fabbricato: mq. 1.547 - inizio dei lavori: 26.4.1989

[redacted] richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, [redacted] 3.2001, prot. n. 2365, e relativa a una rettifica di parte del muro di cinta lato [redacted]

La richiesta fa seguito a un esposto presentato al Comune dal confinante comproprietario della strada privata [redacted] [redacted] all'accertamento dell'abuso da parte del Comune con relativa ordinanza di demolizione. Tutta la pratica, di legge, è stata altresì inoltrata alla Procura della Repubblica di Pavia.

Va detto che, in realtà, la vicenda presenta contorni piuttosto anomali. L'oggetto dell'esposto del confinante non consiste in un abuso edilizio come definito dalla legge 47/85 (esecuzione di un'opera in assenza o in difformità dal progetto concessionato), ma piuttosto nel posizionamento di una recinzione a confine tra proprietà private.

La richiesta di sanatoria non sembra abbia avuto seguito: nelle pratiche edilizie consultate dallo scrivente non è stata rinvenuta la corrispondente autorizzazione.

Come si evince dall'elencazione di pratiche edilizie sopra riportata, sia l'originaria edificazione che i successivi ampliamenti e trasformazioni sono state eseguite in presenza di regolari provvedimenti autorizzativi emessi dall'ente di competenza.

Si è constatata l'assenza del certificato di agibilità o abitabilità relativo alle varie parti del fabbricato.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte e non risulta nessuna pratica edilizia successiva.

Dalle verifiche di conformità edilizia, si è appurato che i fabbricati, sotto l'aspetto planivolumetrico (sagoma e altezza), corrispondono alle rappresentazioni grafiche del progetto concessionato disponibile, fatte salve lievi divergenze dimensionali che, a parere dello scrivente, possono rientrare nelle tolleranze comunemente accettate.

Sono emerse alcune difformità inerenti la distribuzione interna di alcuni vani (servizi igienici della produzione e degli uffici, nonché uffici e appartamento del custode) e il posizionamento di talune aperture sia interne sia esterne (porte e finestre).

Non si considerano abusi i due capannoni amovibili essendo particolarmente deteriorati e quindi facilmente amovibili.

Inoltre non vi è traccia del piccolo portichetto d'ingresso agli spazi uffici/show-room aziendale.

Parimenti, stante l'indisponibilità di buona parte delle pratiche edilizie istruite presso l'ufficio tecnico comunale, non è dato sapere se la costruzione del piccolo edificio minore esterno al capannone sia stata regolarmente autorizzata o no: infatti, esso non è indicato nelle tavole di cui la concessione edilizia n. 15/89.

La regolarizzazione delle difformità edilizie acclamate, può avvenire, a norma delle vigenti normative presentando una specifica sanatoria edilizia ed eventuale paesaggistica, con relativo pagamento di oblazione.

Gli oneri conseguenti alla sanatoria delle irregolarità edilizia si possono stimare, nell'importo di €10.000,00 (diconsi euro diecimila/00) fra onorari professionali, diritti e sanzioni.

8.2. Conformità urbanistica

Si osserva che allo stato attuale il Comune di Pieve di Porto Morone ha da poco approvato il nuovo PGT - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26/10/2024 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n.13 del 26/03/2025).

Il nuovo P.G.T. inserisce il compendio in oggetto nel TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - AREE PRODUTTIVE DI TIPO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (ARTICOLO 28 NORME DI INDIRIZZO DEL DOCUMENTO DI PIANO).

Questo articolo 28 chiarisce che le Aree del Tessuto urbano consolidato produttivo comprendono le aree del territorio comunale dove prevale la funzione produttiva, di tipo artigianale, industriale, commerciale e terziario, e gli usi connessi, sulle quali l'edificazione o la trasformazione dei suoli è già avvenuta o è in fase di realizzazione, comprese le aree libere intercluse o di completamento.

Nella fattispecie, questa area è definita come "*Aree produttive di tipo industriale e artigianale*" in cui sono escluse alcune destinazioni particolari e in particolare sono vietate le destinazioni d'uso di aree e edifici, come definite nell'articolo 21 a cui si rimanda per una dettagliata analisi.

Sono poi vietate le attività di cui all'elenco delle industrie insalubri di cui al DM del 5 settembre 1994 e ss.mm.ii., o che comunque siano causa d'inconvenienti e/o di disturbo di qualsiasi tipo per gli insediamenti residenziali limitrofi, ovvero non dotate delle attrezzature necessarie atte ad evitare inquinamenti acustici e ambientali al suolo, acqua e aria, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su parere conforme dell'ATS (ex-ASL) competente.

Lo stesso art. 28 definisce le modalità d'intervento sulle Aree del Tessuto urbano consolidato produttivo che si attuano tramite intervento diretto e chiarisce i seguenti Indici territoriali che risultano essere i seguenti:

- indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: $IF = IF \text{ esistente}$ (fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità di una tantum che ammette un ampliamento una tantum massimo di superficie lorda aggiuntiva rispetto a quella prevista del 10%), oppure $IF = 0,60 \text{ mq/mq}$;

- indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: $IPF = IPF \text{ esistente}$, oppure $IPF = 20\%$.

Inoltre devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. altezza dell'edificio (H) massima: $H = H \text{ esistente}$ oppure $H=7,50\text{m}$ (derogabile ai sensi della legislazione vigente e si può aumentare nel caso di fabbricati relativi ad attività e impianti per i quali si dimostri la necessità di maggiore elevazione, al fine di una maggiore funzionalità o per il rispetto di particolari normative specifiche, in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere favorevole e specificamente motivato da parte della Commissione per il Paesaggio);

- b. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 17 ovvero $1\text{mq}/10\text{mq}$ e $1\text{mq}/3,3\text{mq}$;

- c. aree a verde come prescritto nell'articolo 18 ovvero 2 alberi e 2 arbusti/150mq di SIp.

Vengono inoltre definite alcune prescrizioni generali e particolari di dettaglio inerenti viabilità, sosta e sistema di rete ecologica, modalità compositive, colori e l'obbligo verificare e realizzare le attrezzature necessarie atte a evitare inquinamenti acustici e ambientali al suolo, acqua e aria.

Dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, e verso la campagna; queste dovranno essere formate con alberi e arbusti autoctoni; la messa a dimora delle essenze dovrà essere eseguita sin dalle prime fasi di realizzazione dell'intervento (preverdissement); dovrà essere altresì garantita la manutenzione delle essenze stesse messe a dimora.

Dalle suddette prescrizioni consegue la sostanziale conformità degli immobili esistenti allo strumento urbanistico vigente. Anche in questo caso si rimanda a una lettura dettagliata dell'articolo in esame a cui si rimanda per una dettagliata analisi.

9. PRATICHE CATASTALI e VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

9.1. Storia catastale

In seguito alle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio, è risultato che i beni in oggetto risultano catastalmente così censiti:

Comune di Pieve Porto Morone - Catasto Fabbricati - foglio n. 2, part. n. 72, sub. 2 – categoria: A/3 – piano: T – classe: 2 – consistenza: 4,5 vani – rendita € 169,66 – indirizzo: località Canova n. 1

e, stesso foglio, part. n. 72, sub. 3 – categoria: D/1 – piano: T – rendita: €15.163,17 – indirizzo: località Canova n. 1 e correttamente intestati per la piena proprietà alla ditta xxxxxxxxxxxx con sede in Roma – c.f. 01033180660.

Detti dati risultano, per quanto riguarda il sub.2 derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivi:

classamento automatico del 27/10/1986 in atti dal 23/09/1992 (n.000030/1986);

variazione toponomastica del 17/07/2002 in atti dal 17/07/2002 (n. 047156/2002);

variazione del 24/12/1991 in atti dal 24/02/1992 per AMPLIAMENTO (n. 822.1/1991);

variazione del quadro tariffario dello 01/01/1992;

superficie di impianto pubblicata lo 09/11/2015;

e per quanto riguarda il sub.3 derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivi:

variazione del 24/12/1991 in atti dal 24/02/1992 (n. 000823/1991);

variazione toponomastica del 17/07/2002 in atti dal 17/07/2002 (n. 047157/2002);

variazione del 24/12/1991 in atti dall'11/11/1999 CLASSAMENTO (n. 823.2/1991);

9.2. Conformità catastale

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare che la situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 24 dicembre 1991 - dich. prot. 823.1/1991 in atti dal 24 febbraio 1992 per ampliamento, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

In particolare non vi è rispondenza allo stato di fatto delle planimetrie catastali in quanto sono emerse alcune lievi discordanze: si tratta di difformità relative alla distribuzione interna dell'alloggio del custode e di alcune porzioni del capannone destinate a uffici/show-room aziendale/archivio (compreso il piccolo portichetto d'ingresso) e al differente posizionamento di alcune porte interne ed esterne.

Tali difformità, oltre ad essere di modesta entità, non incidono sul valore catastale delle rispettive unità.

La regolarizzazione delle difformità catastali acclarate, può avvenire, a norma delle vigenti normative presentando all'Agenzia del Territorio una denuncia di variazione delle corrispondenti schede catastali, introducendo le due planimetrie rettifiche in conformità allo stato dei luoghi e un nuovo tipo mappale semplificato per l'inserimento del portichetto mancante.

Gli oneri conseguenti alla presente regolarizzazione si possono stimare, nell'importo di € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) fra onorari professionali, diritti e sanzioni.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

VALUTAZIONE

**Beni in PIEVE PORTO MORONE (PV)
in Località Canova n.1
Lotto UNICO**

11. DESCRIZIONE DEL BENE

(Vedi punto 2)

11.1 Caratteristiche della zona

Il capannone s'inserisce nel tessuto urbano consolidato di Pieve Porto Morone, localizzato in zona periferica a nord del centro abitato lungo viale Industria e caratterizzato dalla presenza di attività prevalentemente artigianali e industriali con tipologie edilizie a ciò funzionali. Zona priva di servizi pubblico/privati, localizzati nel centro, a circa un km.

11.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti

tessuto urbano circostante caratterizzato da insediamenti come sopra descritto con qualche frammistione di edifici residenziali.

12. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

STIMA**13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****13.1. Criteri di stima**

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

In modo particolare, si è tenuto conto di quei fattori la cui incidenza appare massimamente significativa: le **caratteristiche intrinseche**, quali lo stato di conservazione dei fabbricati, la necessità d'interventi manutentivi o di adeguamento, la rispondenza alle normative vigenti, la flessibilità e la razionalità della distribuzione interna; le **caratteristiche contestuali**, legate all'inserimento nel territorio circostante e alla situazione viabilistica; la **destinazione urbanistica**, ovvero il *corpus* di norme e/o vincoli che regolano le possibilità edificatorie, di trasformazione e cambiamento di destinazione d'uso nel caso specifico; gli **oneri conseguenti alla presenza di servitù o convenzioni**, trascritte dai precedenti proprietari nei registri immobiliari, che pertanto andranno a gravare sugli acquirenti dei beni.

Non vengono neppure tralasciati, in sede di valutazione, gli altri aspetti qui esaminati, quali la rispondenza o meno degli immobili ai progetti oggetto di licenza o concessione, l'eventuale necessità di aggiornamenti delle pratiche catastali e dell'istruzione di pratiche di sanatoria edilizia.

Tutto ciò, in rapporto alla situazione locale di mercato accertata dallo scrivente in relazione ad immobili simili e più avanti analizzata, concorre a determinare la valutazione.

Si aggiunga altresì che, in virtù della conformazione sia del fabbricato che dell'area di pertinenza, nonché dell'esistenza di due accessi carrai distinti, il complesso dei beni compendio dell'esecuzione può considerarsi teoricamente divisibile in due lotti funzionali.

Tuttavia, in questa sede lo scrivente non ritiene vantaggiosa per la procedura la redazione di un progetto divisionale.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (V1m), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche e architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per tra €/mq 220,00 e €/mq 350,00.

Da cui V1m = €/mq 285,00 ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €/mq 220,00.

Si segnala inoltre la compravendita sopra citata dell'immobile in oggetto avvenuta nel 2022 per una cifra di circa 50 euro al mq e si ritiene che possa considerarsi questo valore come V1m trattandosi di reale trattativa sull'immobile.

Consultando il bollettino dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) troviamo valori utilizzabili tra 245,00 e 325,00 euro a mq da cui una media dei valori V2a = €/mq 285,00 considerati per uno stato normale di conservazione ma in questo caso si ritiene corretto applicare la metà del valore minimo considerato lo stato conservativo scadente dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €/mq 122,50.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (V3ag): sono stati cercati immobili in vendita direttamente presso le agenzie immobiliari, sulle riviste da loro pubblicate e anche sul web (nei siti Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it ad esempio) sono stati cercati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Sono state trovate unità nel Comune di PIEVE PORTO MORONE

(PV) di caratteristiche simili. I valori rilevati (3 comparabili) sono compresi tra €/mq 119,00 e €/mq 400,00 con una media (dedotto il 10% di naturale trattativa) di L3a = €/mq 236,00 circa ma, anche in questo caso, si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €/mq 119,00.

Consultando il Borsino Immobiliare [REDACTED] evince un unico valore utilizzabile che è pari a 300,00 euro a mq da cui un valore V4F = €/mq 300,00

Anche in questo caso si ritiene corretto applicare la metà del valore riportato considerato lo stato conservativo scadente dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €/mq 150,00.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$V = (V1 + V2 + V3 + V4) / 4 = (50,00 + 122,50 + 119,00 + 150,00) / 4 = \text{€/mq } 110,375 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 110,00$$

13.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Pavia;
Conservatoria dei RR.II Pavia; ufficio tecnico del Comune di Pieve Porto Morone;
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio;
Banca dati quotazioni immobiliari; valori Borsino Immobiliare;
F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti quali gli operatori settore edilizio ed immobiliare della zona.

13.3. Valutazione delle superfici

<u>ingresso e depositi/magazzini</u>	<u>mq</u>	<u>800,00</u>
<u>alloggio del custode</u>	<u>mq</u>	<u>102,00</u>
<u>spazi lavorazioni o magazzini (mq 1.020,00 + mq 1.300,00 + mq 980,00 = mq 3.300,00) =</u>	<u>mq</u>	<u>3.300,00</u>
<u>uffici, show-room aziendale, servizi igienici, locali tecnici e archivio (mq 520,00 + mq 9,00 + mq 275,00 + mq 170,00 = mq 974,00) =</u>	<u>mq</u>	<u>974,00</u>
<u>magazzino (mq 720,00 + mq 35,00 = mq 755,00) =</u>	<u>mq</u>	<u>755,00</u>
<u>corpi di fabbrica minori (mq 30,00 + mq 25,00 + mq 10,00 = mq 65,00) =</u>	<u>mq</u>	<u>65,00</u>
<u>TOTALE</u>	<u>mq</u>	<u>5.996,00</u>

Applicando all'esistente indici e parametri del P.G.T., si rileva altresì che sussiste una capacità edificatoria residua, che può essere calcolata approssimativamente come di seguito:

superficie lorda edificata (considerata uguale alla sup. coperta di cui la concessione edilizia n. 15/89, dedotte tettoie e portici) = mq. 5.874 – 46 = mq. 5.828

superficie fondiaria indicizzabile (rilevata graficamente) = circa mq 14.000

utilizzazione fondiaria consentita = 0,60 x mq. 14.000 = mq 8.400

utilizzazione fondiaria residua teorica = mq. 8.400 – 5.996 = mq 2404

rapporto di copertura consente invece il 50% di superficie per cui 0,50 x mq. 14.000 = mq. 7000

Ne consegue che, nella porzione di area in oggetto il P.G.T. vigente destina ad ambito prevalentemente produttivo, in linea teorica sarebbe possibile edificare una superficie lorda residua di circa mq 2.404 e una superficie coperta residua di circa mq 1.004

Le aree pertinenziali (aggraffate catastalmente ai fabbricati) sono state considerate in corpo unico con i fabbricati stessi, ad eccezione del terreno che consente una potenzialità edificatoria residua, oggetto di valutazione separata.

Quest'ultima è stata calcolata sulla base della superficie coperta teoricamente realizzabile, determinata al punto precedente in mq. 1.004, divisa per il rapporto di copertura stabilito dal P.G.T. vigente (0,50): $\text{mq } 1.004 / 0,50 = \text{mq } 2.008$ a cui viene attribuito un valore di euro 25 al mq

Immobile	Superficie mq	Valore unitario	Valore immobile	Valore compl. arrotond.
compendio produttivo	5996,00	€ 110,00	€659.560,00	€660,000,00
terreno edificabile	2008,00	€ 25,00	€ 50.200,00	€ 50.000,00
TOTALE				----- €710.000,00

Valore complessivo del lotto:

euro 710.000,00

Valore della quota di 1/1:

euro 710.000,00

In virtù dei suddetti conteggi, si perviene dunque a una stima complessiva degli immobili caduti in fallimento pari a € 710.000,00 (diconsi euro settecentodiecimila,00).

13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%)

€ 106.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 15.000,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 30.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

NESSUNO

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ed adeguamenti:

€ 15.000,00

13.5. Prezzo base d'asta

valore dell'immobile, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: **euro 543.500,00 (diconsi euro cinquecentoquarantatremilacinquecento,00).**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per ogni chiarimento.

Cassolnovo, lì 30/05/2025

il C.T.U.

Dott. Arch. Gianfranco Delfrate

Allegati:

1. Perizia PRIVACY
2. Atto di provenienza
3. Ispezioni ipotecarie
4. Visure catastali
5. Estratto di mappa
6. Planimetrie catastali
7. Stralcio P.G.T.
8. Pratiche edilizie
9. Documentazione fotografica
10. Ricerca valore immobili (agenzie, FIMAA, OMI...)