

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 421/2022 R.E.
promossa da

contro

PERIZIA DI STIMA

n.1 Compendio Agricolo in Albuzzano (PV) frazione Alperolo costituito da differenti immobili
n.1 ufficio in Cura Carpignano

Perito Estimatore

Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di XX Settembre n.20
16121 GENOVA

CELL: +39.328.3033532

andrea.chiaiso@gmail.com
andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio PVA34__422-22

1 Conclusioni Definitive.....	4
2 Premessa – Attività Propedeutiche.....	9
2.1 Operazioni peritali	9
2.2 Controlli preliminari	9
3 Individuazione dei beni pignorati	11
3.1 Dati catastali	11
3.1.1 Immobile n.1 – D10 Fabbricati Rurali in Albuzzano	11
3.1.2 Immobile n.2 – A7 Abitazione in Villino in Albuzzano	11
3.1.3 Immobile n.3 – A3 Abitazione di Tipo Economico in Albuzzano	11
3.1.4 Immobile n.4 – Terreno in Albuzzano.....	12
3.1.5 Immobile n.5 – A10 Ufficio in Cura Carpignano	12
3.2 Accessi	12
3.2.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano.....	12
3.2.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano.....	13
3.3 Confini	13
3.3.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano.....	13
3.3.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano.....	14
3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	14
4 Descrizione Analitica	15
4.1 Tipologia del bene	16
4.2 Altezza interna utile.....	16
4.3 Composizione interna	17
4.3.1 Immobile n.1 – D10 Fabbricati Rurali in Albuzzano	17
4.3.2 Immobile n.2 – A7 Abitazione in Villino in Albuzzano	17
4.3.3 Immobile n.3 – A3 Abitazione di Tipo Economico in Albuzzano	17
4.3.4 Immobile n.5 – A10 Ufficio in Cura Carpignano	17
4.4 Caratteristiche strutturali	18
4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	18
4.6 Impianti.....	18
5 Consistenza	19
5.1.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano.....	21
5.1.2 Immobile n.5 – Ufficio A10 – Cura Carpignano	21
6 Stato di possesso	22
6.1.1 Immobile n.1 – D10 Fabbricati Rurali in Albuzzano	22
6.1.2 Immobile n.2 – A7 Abitazione in Villino in Albuzzano	22
6.1.3 Immobile n.3 – A3 Abitazione di Tipo Economico in Albuzzano	22
6.1.4 Immobile n.4 – Terreno in Albuzzano.....	22
6.1.5 Immobile n.5 – A10 Ufficio in Cura Carpignano	22
7 Vincoli ed oneri giuridici.....	23
7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni	23
7.2 Atti di asservimento urbanistico	26
7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	26
7.4 Altre limitazioni d'uso	26
7.5 Iscrizioni	26
7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	26
7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	26
7.8 Oneri per difformità catastali	26
8 Precedenti proprietari nel ventennio	27
8.1 Attuali proprietari.....	27
8.1.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano.....	27
8.1.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano.....	27
8.2 Precedenti proprietari	27
8.2.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano.....	27
8.2.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano.....	27

9	Pratiche edilizie.....	28
9.1.1	Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano.....	28
9.1.2	Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano.....	31
9.2	Regolarità urbanistica	32
9.2.1	Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano.....	32
9.2.2	Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano.....	32
9.3	Regolarità catastale.....	33
9.3.1	Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano.....	33
9.3.2	Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano.....	33
10	Dotazioni condominiali	33
10.1.1	Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano	33
10.1.2	Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano.....	33
11	Stima dei beni	34
11.1	Criteri di stima.....	34
11.2	Stima del valore a base d'asta	35
11.2.1	Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano	35
11.2.2	Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano.....	36
11.3	Divisione in lotti	37
12	ELENCO ALLEGATI	38
13	DEPOSITO	38

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- I beni pignorati oggetto di stima sono n.5 e precisamente:

IMMOBILE n.1 : Complesso Agricolo in **Albuzzano frazione Alperolo** costituito da n.4 fabbricati rurali, tettoie ed un silos per granaglie;

IMMOBILE n.2 : sempre all'interno del medesimo complesso edilizio di cui all'immobile n.1, edificio originariamente adibito a casa padronale disposto su due piani;

IMMOBILE n.3 : sempre all'interno del medesimo complesso edilizio di cui all'immobile n.1, edificio originariamente adibito a casa manovalanza disposto su due piani;

IMMOBILE n.4 : sempre all'interno del medesimo complesso edilizio di cui all'immobile n.1, piccola striscia di terreno incolto facente parte del sedime complessivo del complesso agricolo;

IMMOBILE n.5 : Ufficio in **Cura Carpignano in Via della Scienza** posto al piano primo di un edificio a destinazione industriale, con accesso indipendente.

- La Vendita dei beni è relativa alla quota dell'intero dei beni pignorati;

- STATO DI OCCUPAZIONE :**

- IMMOBILE n.1,2,3,4** : libero da persone in quanto inabitabile ma occupato ed utilizzato dall'esecutato per deposito materiale edile della società esecutata.
 - IMMOBILE n.5** : al momento del sopralluogo si presentava libero

- Gli immobili 1,2,3,4 sono di proprietà dell'odierna esecutata XXX XXXXXXXX XXX Sede in CURA CARPIGNANO (PV) che ha acquistato l'intero complesso agricolo dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio TROTTA ANTONIO repertorio 128974 raccolta 46269 del 14.05.2010 L'atto è stato registrato a Pavia in data 14.06.2010 reg. gen. 11311 reg. part. 6643. L'atto di provenienza viene allegato al presente elaborato.
- L'immobile n.5 è di proprietà dell'odierna esecutata XXX XXXXXXXX XXX [REDACTED] che ha completato l'edificazione sul terreno di cui al mappale 638 acquistato dalla società XXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Marco MARCHETTI repertorio 31244 – raccolta n.9020 del 14.09.2005. L'atto è stato registrato a Pavia il 22.09.2005 al n.3340. L'atto di provenienza viene allegato al presente elaborato.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento del 01.12.2023:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE del 14/06/2010

Registro Particolare 2695 Registro Generale 11312

Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO

Repertorio 128975/46270 del 14/05/2010

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2 del 02/01/2012 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 426 del 13/02/2013 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 983 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 25 del 09/01/2014 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 46 del 13/01/2015 (RETTIFICA)
6. Annotazione n. 44 del 12/01/2016 (RETTIFICA)
7. Annotazione n. 1443 del 11/05/2017 (RETTIFICA)
8. Annotazione n. 57 del 08/01/2018 (RETTIFICA)

██ - durata 1 anno 7 mesi

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE del 20/12/2011

Registro Particolare 4366 Registro Generale 21721

Pubblico ufficiale TROTTA CHIARA

Repertorio 994/819 del 16/12/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 984 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

██ - durata 19 mesi

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 13/02/2013

Registro Particolare 282 Registro Generale 2102

Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO

Repertorio 133882/49677 del 07/02/2013

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 985 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

██ - durata 10 anni

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

ISCRIZIONE del 19/03/2013

Registro Particolare 543 Registro Generale 3918

Pubblico ufficiale SANTAMARIA MARIA LUISA

Repertorio 12402/5848 del 19/03/2013

A favore

Contro

XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione con esclusione dell'immobile n.5 (Ufficio Cura Carpignano).

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 24/01/2014

Registro Particolare 120 Registro Generale 932

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 111/2014 del 16/01/2014

A favore

Contro

XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 02/07/2014

Registro Particolare 1369 Registro Generale 8724

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE

Repertorio 1183 del 28/03/2014

A favore

Contro

XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE del 21/04/2015

Registro Particolare 788 Registro Generale 4951

Pubblico ufficiale

Repertorio 1106/7915 del 14/04/2015

A favore

Contro

XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione con esclusione dell'immobile n.5 (Ufficio Cura Carpignano).

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ISCRIZIONE del 07/01/2016

Registro Particolare 20 Registro Generale 160

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 393 del 25/02/2015

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

ISCRIZIONE del 15/06/2016

Registro Particolare 1708 Registro Generale 9582

Pubblico ufficiale

Repertorio 1635/7916 del 07/06/2016

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

ISCRIZIONE del 10/09/2018

Registro Particolare 2868 Registro Generale 15548

Pubblico ufficiale

Repertorio 2428/7918 del 07/09/2018

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

LOTTO n.1 : complesso agricolo sito in **Albuzzano frazione Alperolo** costituito da immobile n.1 (composto da n. n.4 fabbricati rurali, tettoie ed un silos per granaglie ed ampio sedime), immobile n.2 (edificio originariamente adibito a casa padronale disposto su due piani), immobile n.3 (edificio originariamente adibito a casa manovalanza disposto su due piani), immobile n.4 (piccola striscia di terreno incolto facente parte nel sedime complessivo del complesso agricolo). Gli immobili sono identificati al NECU all'interno del foglio 3 con le particelle 350, 351, 352, 87, 160.

Prezzo base d'asta di € 380.648,70

LOTTO n.2

: ufficio in Cura Carpignano in Via della Scienza, descritto nel presente elaborato quale immobile n.5 ed identificato al NECU Sez. C Foglio 1 Particella 638 Subalterno 15.

Prezzo base d'asta di € 134.731,80

- Si precisa che, per la valutazione del LOTTO n. 1, considerando che il compendio si trova in pessime condizioni, con immobili che necessitano di rilevanti interventi di ristrutturazione o risanamento per poter essere abitabili, e tenendo conto che l'area ricade all'interno delle 'AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE' ai sensi dell'articolo 32 delle NTA, con la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione, ho applicato un valore unitario per la superficie fondiaria pari a 51,25 €/m²."
- Per la valorizzazione del LOTTO n.2 è stato invece utilizzato il valore unitario 1.258 [€/m²] posto che la specifica destinazione d'uso "UFFICIO" non era presente nella banca dati OMI.
- Per entrambi i lotti è stata quindi applicato un ulteriore decremento del - 15 % così come indicato dall'ufficio per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 29.03.2023 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 31.03.2023.

In data 14.04.2023 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 17.07.2023 ho effettuato accesso presso i Notai Marchetti e Trotta.

In data 14.09.2023 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di Albuzzano e Cura Carpignano. In data 05.03.2024 è stata ri-formulata un'ulteriore istanza di accesso agli atti presso il comune di Albuzzano, sollecitata in data 30.05.2024.

In data 12.09.2023 e quindi anche in data 17.09.2024 ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima.

Posto che l'esecuzione immobiliare è relativa ad un ampio complesso costituito da più corpi di fabbrica nel Comune di Albuzzano ed un ufficio nel Comune di Cura Carpignano ho richiesto e ottenuto n.4 proroghe per il deposito dell'elaborato peritale.

In data 13.09.2024 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 21.09.2024 ho effettuato il deposito dell'elaborato.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato agli atti il Certificato Notarile redatto in data 06.02.2023 dalla Dott.^{ssa} Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 13.09.2024.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risulta iscritto oltre al Creditore Procedente anche:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Risultano altresì iscritti ma non ancora intervenuti alla data di redazione del mio elaborato anche i seguenti soggetti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Risulta depositato per conto di [REDACTED] l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. debitamente notificato in data 16.02.2023.

Il Creditore Procedente [REDACTED] è creditrice delle [REDACTED] dell'importo complessivi [REDACTED] in forza del decreto ingiuntivo n. 1120/2019 - rg. 2075/2019, emesso il 8 maggio 2019 dal Tribunale di Pavia.

Il creditore procedente [REDACTED] ha promosso procedura esecutiva immobiliare avanti il Tribunale di Pavia nei confronti di [REDACTED] con atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.02.2022, e trascritto innanzi l'Agenzia del Territorio di Pavia il giorno 01.02.2023, reg. gen. n. 1540 - reg. part. n. 1043;

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto agli esecutati. Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di [REDACTED] contro l'odierno esecutato [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per l'importo di [REDACTED] oltre interessi;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 01.02.2023;
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario in data 03.11.2022
- È stata compiuta notifica ai creditori iscritti in data 16.02.2023 ai seguenti soggetti : [REDACTED]

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

La presente Perizia di stima è relativa a n.5 differenti immobili, nello specifico gli immobili da n.1 a n.4 fanno tutti parte di un unico compendio agricolo localizzato nel comune di Albuzzano frazione Alperolo mentre l'immobile n.5 è un ufficio localizzato nel comune di Cura Carpignano.

Essendo immobili formalmente e catastalmente distinti, nel proseguo della relazione verranno descritti singolarmente.

3.1 Dati catastali

3.1.1 Immobile n.1 – D10 Fabbricati Rurali in Albuzzano

Comune di ALBUZZANO (Codice:A175)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **3** Particella: **350**

Categoria D10 - Rendita € 3.620,36

Sita in FRAZIONE ALPEROLO n. 14 Piano T-1

L'immobile risulta censito al NECU in capo a: **XXX XXXXXXXX XXX** [redacted]
[redacted] codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

3.1.2 Immobile n.2 – A7 Abitazione in Villino in Albuzzano

Comune di ALBUZZANO (Codice:A175)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **3** Particella: **351**

Particella: **352**

Categoria A7 – Consistenza 10 vani – Superficie 180 [m²] Rendita € 3.620,36

Sita in FRAZIONE ALPEROLO n. 12 Piano T-1

L'immobile risulta censito al NECU in capo a: **XXX XXXXXXXX XXX** [redacted]
[redacted] codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

3.1.3 Immobile n.3 – A3 Abitazione di Tipo Economico in Albuzzano

Comune di ALBUZZANO (Codice:A175)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **3** Particella: **87**

Categoria A3 – Consistenza 11 vani – Superficie 303 [m²] Rendita € 352,22

Sita in FRAZIONE ALPEROLO Piano T-1

L'immobile risulta censito al NECU in capo a: **XXX XXXXXXXX XXX** [redacted]
[redacted] codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

3.1.4 Immobile n.4 – Terreno in Albuzzano

Comune di ALBUZZANO (Codice:A175)
Provincia di PAVIA
Catasto Terreni Foglio: **3** Particella: **160**
Qualità Semin Irrig Classe 4 – Superficie 04 are 70 ca

L'immobile risulta censito al NECU in capo a: **XXX XXXXXXXX XXX** [redacted]
[redacted] codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

3.1.5 Immobile n.5 – A10 Ufficio in Cura Carpignano

Comune di CURA CARPIGNANO (Codice:B824)
Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **1** Particella: **638** Sub.: **15**
Categoria A10 – Consistenza 6 vani – Superficie 126 [m2] – Rendita € 805,67

L'immobile risulta censito al NECU in capo a: **XXX XXXXXXXX XXX** [redacted]
[redacted] codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

3.2 Accessi**3.2.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano**

L'accesso al compendio immobiliare costituito dagli immobili da n.1 a n.4 è con accesso carraio direttamente dalla Strada Provinciale 37 Dir.



3.2.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano

L'accesso all'immobile è indipendente ed avviene da un ballatoio comune posto al primo piano dello stabile che è raggiungibile da una scala esterna in metallo in uso anche alle altre unità immobiliari.

3.3 Confini**3.3.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano**

Il complesso formato dagli immobili da n.1 a n.4 confina da nord in senso orario con mappale 159, mappale 89, 359, 374, strada provinciale, mappale 85, mappale 364, mappale 78.



3.3.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano

L'ufficio indenticato confina partendo da nord in senso orario con sub.1 mapp.638 (ballatoio comune), mappale 664 proprietà di terzi, poggiolo affaccio su mappale 638, sub.13, sub,14 mappale 638 (proprietà di terzi).

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile dei Condomini dell'edificio le parti indicate nell'art.1117 del Codice Civile e quelle destinate tali per contratto.

Tanto premesso, per gli immobili da n.1 a n.4, essendo completamente autonomi il paragrafo non è applicabile in quanto non sono presenti Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

L'immobile n.5 Ufficio A10 – Cura Carpignano ha ingresso autonomo. Nel corso del sopralluogo condotto non ho reperito alcun riferimento ad un'amministrazione condominiale e da informazioni assunte in loco mi è stato riferito non essere presente alcuna entità condominiale.

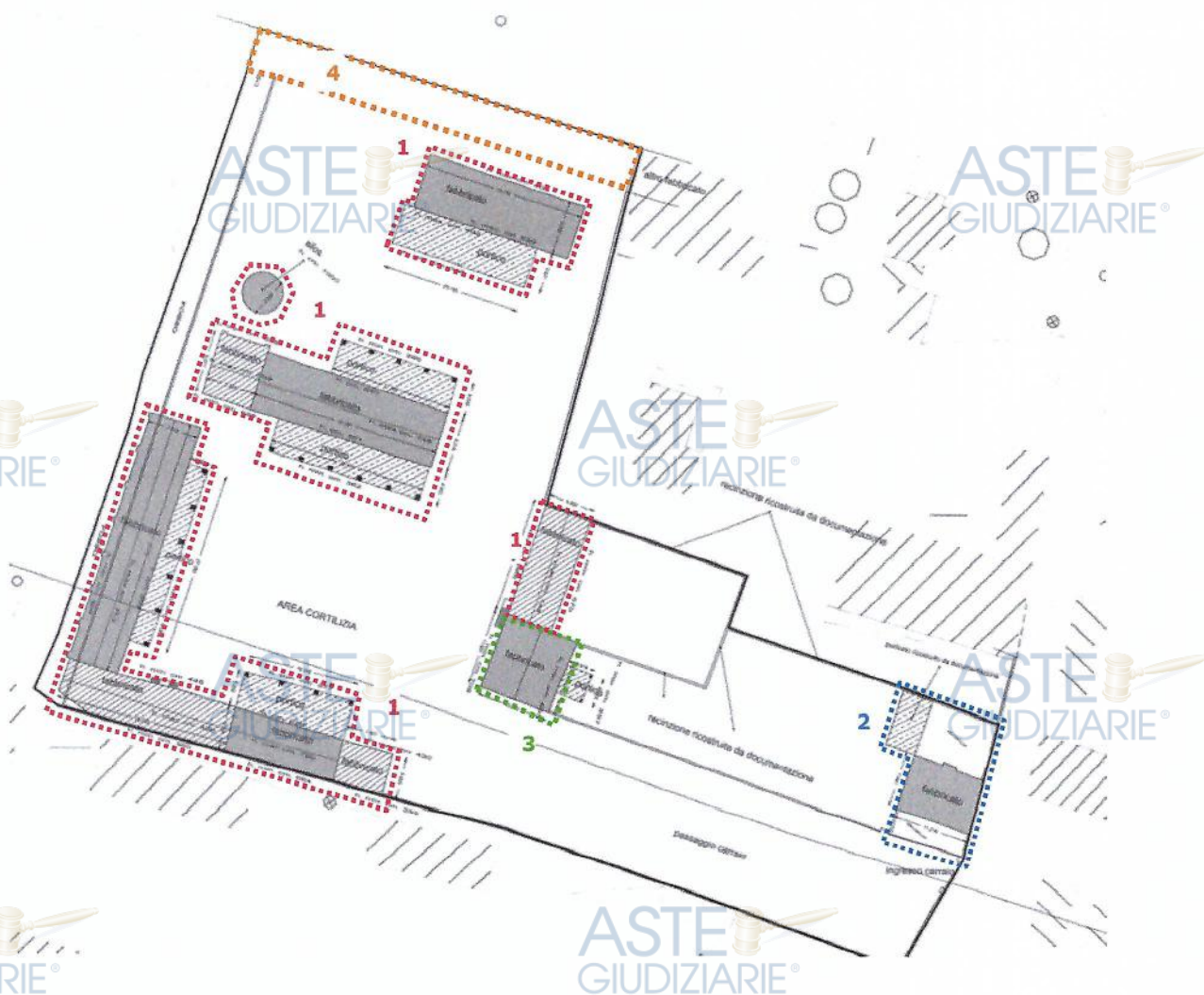
4 DESCRIZIONE ANALITICA

Gli immobili n. **1,2,3,4** si trovano nel comune di Albuzzano nella frazione di ALPEROLO e sono costituiti da una serie di fabbricati rurali con diversa funzione oltre che da una casa colonica, da portici e tettoie e da un silos per lo stoccaggio di granaglie il tutto insistente su un sedime di forma non regolare direttamente accessibile dalla viabilità pubblica.

La conformazione è quella tipica delle cascine alla Lombarda, caratterizzate da un impianto planimetrico a corte in cui la logica della perimetrazione determina oltre che la tipologia insediativa anche la delimitazione della proprietà.

Gli edifici che definiscono le cascine sono oramai dismessi dalla loro funzione agricola non essendo più in uso da anni e versano complessivamente in un generale stato di degrado e abbandono.

Gli immobili sono catastalmente distinti, ho evidenziato in colore **"rosso"** quelli afferenti all'immobile n.1 (costituiti da n.4 edifici), in colore **"blue"** quelli relativi all'immobile n.2, in colore **"verde"** quelli afferenti all'immobile n.3 ed in fine in colore **"arancione"** il tratto di terreno di cui all'immobile n.4.



La frazione di Alperolo fa parte del comune di Albuzzano, in provincia di Pavia, nella regione Lombardia e dista 1,29 chilometri dal medesimo comune di Albuzzano di cui essa fa parte.

L'immobile n.5 si trova invece nel Comune di Cura Carpignano in Via della Scienza ed è un ufficio posto al primo piano con accesso indipendente attraverso un ballatoio comune ad altre unità immobiliari.

Cura Carpignano è un comune italiano di 4.905 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese centro-orientale, a sud-est dell'Olona e dista circa 10 km dal centro di Pavia.

4.1 Tipologia del bene

I beni sono:

IMMOBILE n.1 (Fabbricati Rurali): complesso formato da quattro fabbricati (di cui uno demolito e altri parzialmente demoliti), varie tettoie ed un silos per granaglie comprensivo di ampia area cortilizia;

IMMOBILE n.2 (Casa Padronale): edificio originariamente adibito a casa padronale disposto su due piani;

IMMOBILE n.3 (Abitazione): edificio originariamente adibito a casa manovalanza disposto su due piani;

IMMOBILE n.4 (Terreno) : piccolo tratto di terreno incolto di fatto facente parte dell'ampia area cortilizia di cui all'immobile n.1;

IMMOBILE n.5 (Ufficio) : ufficio in complesso edilizio industriale.

4.2 Altezza interna utile

Immobile n.1-3

gli edifici facenti parte del complesso di Albuzzano frazione Alperolo al momento del sopralluogo si presentavano parzialmente demoliti e/o comunque pericolanti e non è stato possibile effettuare un rilievo puntuale delle altezze. Per il rilievo puntuale delle altezze si rimanda alla tav.01 redatta da [REDACTED]

Immobile n.4

non applicabile

Immobile n.5

altezza media rilevata compresa tra 2.70 - 3.13 [m]

4.3 Composizione interna

4.3.1 Immobile n.1 – D10 Fabbricati Rurali in Albuzzano

Come già riferito l'immobile n.1 è costituito da n.4 fabbricati. Segue sintetica descrizione:

- Edificio 1 : un ampio locale deposito con sovrastante fienile, un'ampia zona ricovero mezzi agricoli il tutto con antistante tettoia. Non sono presenti porte o finestre di chiusura.
- Edificio 2 : edificio completamente demolito, presenti solo parziali muri perimetrali
- Edificio 3 : edificio parzialmente demolito costituito da ampi locali al piano terre e sovrastante fienile. Non sono presenti porte o finestre di chiusura
- Edificio 4 : Locali di deposito chiuso ed altresì locale deposito aperto sotto porticato ove originariamente venivano custodite attrezzature agricole.

Per ogni ulteriore specifico dettaglio rimando al rilievo fotografico allegato alla Relazione.

4.3.2 Immobile n.2 – A7 Abitazione in Villino in Albuzzano

Edificio unifamiliare di due piani. Attraverso la porta di ingresso si accede ad un disimpegno sul quale affacciano due ampi vani e la scala di accesso al piano superiore. Al piano superiore è presente un disimpegno sul quale si affacciano le camere da letto ed il bagno. All'esterno, accessibile dal piano terra è presente una corte interna con tettoie e pollai.

4.3.3 Immobile n.3 – A3 Abitazione di Tipo Economico in Albuzzano

Edificio unifamiliare di due piani. Attraverso la porta di ingresso si accede ad un disimpegno sul quale affacciano due ampi vani, il bagno ed un'ulteriore disimpegno. Non è stato possibile accedere al piano superiore.

4.3.4 Immobile n.5 – A10 Ufficio in Cura Carpignano

Attraverso la porta di ingresso che affaccia sul ballatoio comune si accede ad un locale reception e da qui ad un corridoio sul quale si affacciano a sinistra due uffici ed a destra il terzo ampio ufficio (originariamente suddiviso in due distinti locali). Il terzo ufficio è dotato di doppia porta finestra mediante la quale si accede ad un poggiolo. Attraverso il corridoio si accede quindi ad un disimpegno sul quale affacciano due bagni.

4.4 **Caratteristiche strutturali**

Gli immobili n.1,2,3 sono stati edificati in epoche remote in muratura portante con copertura in legno e coppi e sottostante lastre in fibrocemento. Come detto gli immobili si presentano, alcuni, completamente demoliti mentre altri parzialmente demoliti e/o pericolanti. Le caratteristiche strutturali degli immobili, sebbene non puntualmente verificate, si possono definire **pessime** ed è necessario pertanto un'importante intervento di risanamento.

È opportuno segnalare che le coperture degli edifici risultano verosimilmente contenere pannelli e lastre in fibrocemento amianto pertanto l'aggiudicatario dovrà nominare un tecnico abilitato per definire le eventuali opere di bonifica.

Posto che ad oggi, in assenza di una precisa identificazione degli elementi costruttivi contenenti amianto e dei risultati di analisi di laboratorio non è possibile effettuare una quantificazione dettagliata, tale aspetto è stato considerato nella stima applicando un abbattimento del prezzo nella misura del 5%. Tale percentuale è ricompresa nel costo complessivo di demolizione quantificato di 50 [€/m²].

L'immobile n.5 fa parte di complesso industriale edificato negli anni 2005-2006 ed ultimato nell'anno 2008. La struttura è in cemento armato con tamponatura in laterizi mentre la copertura è in legno e coppi. Complessivamente lo stato è buono.

4.5 **Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne**

Gli immobili n. 1,2,3 si presentano in stato fatiscente, parzialmente demoliti e/o pericolanti.

Le facciate dell'immobile n.5 si presentano intonacate e tinteggiate in ottimo stato di conservazione. La muratura interna delle unità immobiliari si presenta intonacata e tinteggiata in ottimo stato.

La porta di accesso all'immobile è ad anta singola di tipo blindato. Gli infissi interni delle unità immobiliari sono in legno dotato di vetrocamera in ottimo stato. Gli oscuranti, ove previsti sono costituiti da persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato in ottimo stato. La pavimentazione – all'interno è in piastrelle di gres in ottimo stato. Complessivamente l'immobile n.5 si presenta in ottimo stato.

4.6 **Impianti**

Gli immobili n.1,2,3 sono sprovvisti di impianti e/o comunque gli stessi sono fatiscenti ed inutilizzabili.

L'immobile n.5 è dotato di Impianto Elettrico sottotraccia con certificazione. È presente altresì impianto idrico sottotraccia dotato di certificazione. Il Riscaldamento è fornito da una calderina autonoma che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Le certificazioni degli impianti sono dell'anno 2008 e sono allegate alla richiesta del certificato di agibilità (allegato alla presente relazione).

5 **CONSISTENZA**

Per il calcolo della consistenza degli immobili da n.1 a n.3 - posto che alcuni edifici erano stati demoliti ed altri parzialmente demoliti - è stata utilizzato lo stato di fatto rilevato [REDACTED] in data 07-2010 e precisamente i valori indicati nella tavola n.1 allegata ed in atti del comune quel "Rilievo celerimetrico e profilo altimetrico con l'indicazione dello stato di fatto dei fabbricati esistenti" prot.8496 del 06.09.2010.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile n.5 ho invece proceduto alla misura dei locali.

La consistenza come sopra indicate sono state espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

ASTE
GIUDIZIARIE® Misurazione**a) vani principali e accessori diretti**

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo:

5.1.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano

		Superficie Rilevata		Sup. Comm.
		[m ²]	Coeff.	[m ²]
Immobile n.1 Fabbricato A	PT	204,5	1	204
	P1 (1/2 edificio)	102,2	1	102
	Portico primi 25 mq	25	0,3	28
	Portico eccedenza 25 mq	94,7	0,1	9
		345		
Immobile n.1 Fabbricato B Completamente Demolito	PT	293,2	1	293
	P1	293,2	1	293
	Portico primi 25 mq	25	0,3	53
	Portico eccedenza 25 mq	176,5	0,1	18
		657		
Immobile n.1 Fabbricato C	PT	115,8	1	116
	P1	115,8	1	116
		232		
Immobile n.1 Fabbricato D	PT	593,6	1	594
	Portico primi 25 mq	25	0,3	41
	Portico eccedenza 25 mq	138,2	0,1	14
		649		
Immobile n.1 Area Esterna	tot. Sedime	8738,0		
	tot. Area Coperta	1970,0		
	tot. Sedime senza Area Coperta	6768,0		
	tot. Area coperta fino a sup. Immobile	2131,9	0,1	213
	tot. Area coperta eccedenza	4636,2	0,02	93
		306		
Immobile n.2 - A7	PT	88,4	1	88
	PT (Sgobero e Pollaio)	51,8	0,3	16
	PT Area Cortilizia	116,0	0,3	35
	P1	82,6	1	83
		221		
Immobile n.3 - A3	PT	121,3	1	121
	P1	121,3	1	121
	Portico	16,9	0,3	5
		248		
Totale Sup. Commerciale				2.657

5.1.2 Immobile n.5 – Ufficio A10 – Cura Carpignano

Riporto di seguito al Superficie commerciale calcolata

Immobile n.5 : 126 [m²].

6 STATO DI POSSESSO**6.1.1 Immobile n.1 – D10 Fabbricati Rurali in Albuzzano**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 12.09.2023 nonché nell'ulteriore sopralluogo del 17.09.2024 il compendio immobiliare si presentava disabitato di tempo.

Nell'area cortilizia esterna erano presenti tre baracche di cantiere prefabbricate della società esecutata nonché moltissima attrezzature di cantiere come evidenziato nelle fotografie allegate.

6.1.2 Immobile n.2 – A7 Abitazione in Villino in Albuzzano

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato da tempo ed in generale stato di abbandono.

6.1.3 Immobile n.3 – A3 Abitazione di Tipo Economico in Albuzzano

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato da tempo ed in generale stato di abbandono.

6.1.4 Immobile n.4 – Terreno in Albuzzano

Vedasi paragrafo 6.1.1.

6.1.5 Immobile n.5 – A10 Ufficio in Cura Carpignano

Al momento del sopralluogo l'ufficio era vuoto e non utilizzato.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 13.09.2024 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE del 14/06/2010

Registro Particolare 2695 Registro Generale 11312

Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO

Repertorio 128975/46270 del 14/05/2010

Documenti successivi correlati:

9. Annotazione n. 2 del 02/01/2012 (RETTIFICA)
10. Annotazione n. 426 del 13/02/2013 (RETTIFICA)
11. Annotazione n. 983 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 25 del 09/01/2014 (RETTIFICA)
13. Annotazione n. 46 del 13/01/2015 (RETTIFICA)
14. Annotazione n. 44 del 12/01/2016 (RETTIFICA)
15. Annotazione n. 1443 del 11/05/2017 (RETTIFICA)
16. Annotazione n. 57 del 08/01/2018 (RETTIFICA)

██████████ - durata 1 anno 7 mesi

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE del 20/12/2011

Registro Particolare 4366 Registro Generale 21721

Pubblico ufficiale TROTTA CHIARA

Repertorio 994/819 del 16/12/2011

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 984 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

██████████ durata 19 mesi

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 13/02/2013

Registro Particolare 282 Registro Generale 2102

Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO

Repertorio 133882/49677 del 07/02/2013

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 985 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

██████████ - durata 10 anni

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

ISCRIZIONE del 19/03/2013

Registro Particolare 543 Registro Generale 3918

Pubblico ufficiale SANTAMARIA MARIA LUISA

Repertorio 12402/5848 del 19/03/2013

A favore

Contro

XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione esclusione dell'immobile n.5 (Ufficio Cura Carpignano).

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 24/01/2014

Registro Particolare 120 Registro Generale 932

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 111/2014 del 16/01/2014

A favore

Contro

XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 02/07/2014

Registro Particolare 1369 Registro Generale 8724

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE

Repertorio 1183 del 28/03/2014

A favore

Contro

XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE del 21/04/2015

Registro Particolare 788 Registro Generale 4951

Pubblico ufficiale

Repertorio 1106/7915 del 14/04/2015

A favore

Contro

XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione esclusione dell'immobile n.5 (Ufficio Cura Carpignano).

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ISCRIZIONE del 07/01/2016

Registro Particolare 20 Registro Generale 160

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 393 del 25/02/2015

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

ISCRIZIONE del 15/06/2016

Registro Particolare 1708 Registro Generale 9582

Pubblico ufficiale

Repertorio 1635/7916 del 07/06/2016

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

ISCRIZIONE del 10/09/2018

Registro Particolare 2868 Registro Generale 15548

Pubblico ufficiale

Repertorio 2428/7918 del 07/09/2018

A favore

Contro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Non risultano.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 13.09.2024 risulta:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 01/02/2023

Registro Particolare 1043 Registro Generale 1540

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 7168 del 13/01/2023

Il pignoramento è relativo a tutti n.5 gli immobili oggetto della presente relazione ed è a favore del creditore procedente [REDACTED] contro l'odierna esecutata [REDACTED]

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Non previsti.

7.8 Oneri per difformità catastali

Non previsti.

8 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

8.1 Attuali proprietari

8.1.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano

Il compendio immobiliare di Albuzzano frazione Alperolo è di proprietà dell'odierna esecutata XXX XXXXXXXX XXX [REDACTED] che lo ha comprato nello stato in cui versa in forza di atto di acquisto a rogito Notaio TROTTA ANTONIO repertorio 128974 raccolta 46269 del 14.05.2010 dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXX L'atto è stato registrato a Pavia in data 14.06.2010 reg. gen. 11311 reg. part. 6643.

L'atto di provenienza viene allegato al presente elaborato.

8.1.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano

L'ufficio di Cura Carpignano è di proprietà dell'odierna esecutata XXX XXXXXXXX XXX [REDACTED] che ha completato l'edificazione sul terreno di cui al mappale 638 acquistato dalla società XXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Marco MARCHETTI repertorio 31244 – raccolta n.9020 del 14.09.2005. L'atto è stato registrato a Pavia il 22.09.2005 al n.3340.

L'atto di provenienza viene allegato al presente elaborato.

8.2 Precedenti proprietari

8.2.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano

La Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXX era proprietaria al ventennio.

8.2.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano

La [REDACTED] è proprietaria al ventennio in forza di atto d'acquisto del 09.08.1996 repertorio 80794/19432 notaio Dott. Trotta registrato a Vigevano il 23.08.1996 al n.1575 e trascritto a Pavia il 13.08.1996 ai n. ri 12150/7358.

9 PRATICHE EDILIZIE

9.1.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano

Ho effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Albuzzano richiedendo la seguente documentazione.

- CIA per Demolizioni prot.8573 del 13.10.2011 relativa a demolizione dei fabbricati "4" e "7"
- CIA per Demolizioni prot.5673 del 26.09.2014 relativa a demolizione del fabbricato "7"
- Parere Preventivo prot.6990 del 03.09.2020 nel quale è presente un dettagliato rilievo degli edifici nello stato di fatto. Un estratto delle tavole salienti di tale pratica viene allegata alla relazione.

Non sono presenti pratiche successive.

Con riferimento alle norme di attuazione del PGT l'immobile in oggetto ricade all'interno delle " AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ARTICOLO 32 DELLE NTA".





2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree dei Nuclei di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici, come definite nell'articolo 26, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali di tipo "Ra";
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; tutte le destinazioni d'uso terziarie tranne quelle di tipo "Tg" e "Th"; le destinazioni d'uso turistico-ricettive di tipo "Aa"; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fk" e "Fb" nella fattispecie dei locali per lo spettacolo (quali sale per il divertimento, discoteche, locali da ballo, disco-pub, e similari)

Nelle Aree dei Nuclei di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'articolo 21.

... omissis ...

Nelle Aree dei Nuclei di antica formazione gli interventi di trasformazione territoriale, ovvero gli interventi edilizi di nuova costruzione e degli interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria con una Superficie Fondiaria superiore a 4.000mq (quattromila metri quadrati), possono essere realizzati solo se assentiti con Permesso di costruire convenzionato, come previsto nell'articolo 25.

4. Indici territoriali

Nelle Aree dei Nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti indici urbanistici, edilizi e territoriali:

- a. Indice Fondiario di edificabilità massimo: IF = IF esistente

fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità *una tantum* nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6.

Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di aumento della SLP esistente, calcolata ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e dell'articolo 3, comma 5, attraverso la creazione di nuovi solai o soppalchi, fermo restando l'obbligo di mantenimento del volume esistente calcolato come volume geometrico allo stato di fatto.

... omissis ...

8. Destinazioni d'uso per servizi

Le destinazioni d'uso per servizi (contrassegnate con la lettera "F") comprendono:

- Fa. (identificate con la sigla "Fa") le attrezzature per l'istruzione, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto, nonché gli spazi per lo sport ad esse connessi (esse includono asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- Fb. (identificate con la sigla "Fb") le attrezzature per lo spettacolo e la cultura, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto (esse includono sale per il divertimento, discoteche, locali da ballo, cinema, teatri, biblioteche, centri sociali, centri congressi);
- Fc. (identificate con la sigla "Fc") attrezzature assistenziali e sanitarie, finalizzate alla salute e alla cura delle persone, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto (esse includono le residenze sanitarie assistite, ambulatori medici, cliniche, centri di accoglienza, centri di recupero e relative funzioni complementari);

LEGENDA

* PERIMETRO DI BASE

COMUNE
ALBUZZANO

CONFINI AMMINISTRATIVI COMUNALI
INDIVIDUAZIONE COMUNI LIMITROFI
(POTRE SHAPFILE: SHAPFILE_GEOPORTALE - LARTE_AMMINISTRATIVO_10000.ctb LINE SHP)

2 AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

2.1 AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

DELIMITAZIONE DEL CENTRO STORICO
NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - ARTICOLO 32 DELLE NTA
(SHAPFILE: NAF SHP)

EDIFICI MONUMENTALI
MODALITÀ DI INTERVENTO: RESTAURO - ARTICOLO 32 DELLE NTA
(SHAPFILE: NAF SHP)

EDIFICI STORICI
MODALITÀ DI INTERVENTO: RISANAMENTO CONSERVATIVO - ARTICOLO 32 DELLE NTA
(SHAPFILE: NAF SHP)

EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE SU FRONTI PUBBLICI
MODALITÀ DI INTERVENTO: RISTR. EDIL. CON VINCOLO FACCIATA - ARTICOLO 32 DELLE NTA
(SHAPFILE: NAF SHP)

EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE
MODALITÀ DI INTERVENTO: RISTR. EDIL. DI VALORE AMBIENTALE - ARTICOLO 32 DELLE NTA
(SHAPFILE: NAF SHP)

ALTRI EDIFICI
MODALITÀ DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - ARTICOLO 32 DELLE NTA
(SHAPFILE: NAF SHP)

3 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

AREE DEL PIANO DEI SERVIZI (ATTREZZATURE VERDE SPORT)
ARTICOLO 37 DELLE NTA
(SHAPFILE: SERV_COM SHP)



9.1.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano

Ho effettuato accesso agli atti presso il comune di Cura Carpignano e, relativamente all'immobile n.5 sono di seguito a riferire.

Il complesso edilizio fa parte di un più ampio intervento edilizio promosso dall'attuale esecutato nel quale sono stati definiti gli edifici denominati "A", "B", "B1".

Nello specifico i titoli edilizi afferenti all'immobile n.4 (che è inserito al primo piano dell'edificio A) sono i seguenti :

- **951/04** : relativo ad ampliamento capannoni (edificio "A" PT+1°P; edificio "B" PT+1°P; Edificio "B1" PT+1°P+2°P);
- **1286/07** : relativo a Varianti edificio "A" piano terra e primo piano. La parte di interesse è quella relativa all'unità 7;
- **1431/08** : relativo a Agibilità edificio "A" primo piano (part.638 sub.11-12-13-14-15). Quello di interesse è la parte afferente al sub.15.

In allegato alla presente relazione riporto l'ultimo stato di progetto 1286/07 nonché la pratica 1431/08 ove è presente la fine dei lavori e la richiesta di agibilità unitamente alle certificazioni presentate.

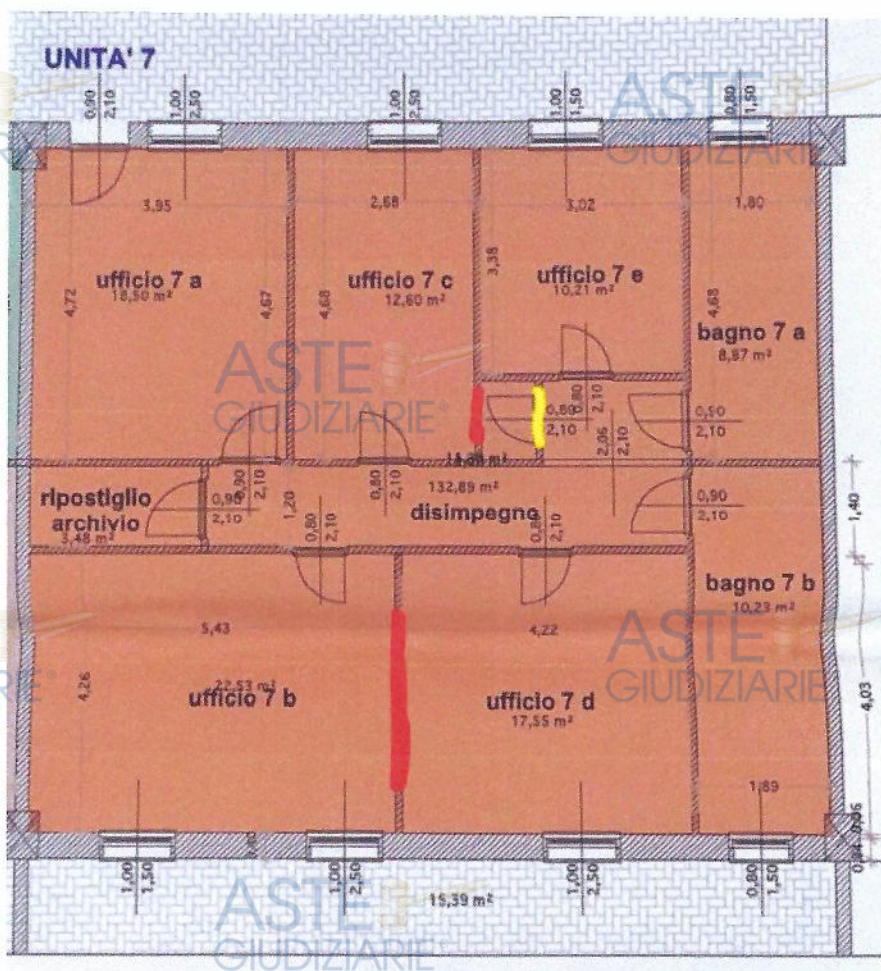
9.2 Regolarità urbanistica

9.2.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano

La planimetria dell'ultimo stato approvato depositata in Comune è conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

9.2.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano

Rispetto alla planimetria relativa all'ultimo stato approvato (1286/07) ho riscontrato le irregolarità indicate nella figura sottostante che dovranno essere rimosse.



Estratto stato di progetto 1286/07 – rosso demolito, giallo costruito

9.3 Regolarità catastale

9.3.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano

Lo stato raffigurato nella planimetria presso il NECU è conforme allo stato rilevato durante il sopralluogo ad eccezione dell'edificio n.3 (parzialmente demolito) e dell'edificio n.2 completamente demolito.

9.3.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano

La planimetria catastale è coerente con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo ad eccezione della parete tra l'ufficio 7b e 7d e dello sgabuzzino che attualmente si apre sull'ufficio 7c. Vedasi figura par.9.2.2.

10 DOTAZIONI CONDOMINIALI

10.1.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano

Non applicabile.

10.1.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano

Videocitofono ed apri cancello elettrico.

11 STIMA DEI BENI

11.1 Criteri di stima

Per la valutazione degli immobili 1,2,3,4 ovvero il complesso agricolo in Albuzzano frazione Alperolo, si ritiene in primo luogo di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Da un'indagine di mercato riferita al Comune di Alperolo ed alla zona in oggetto non sono emersi atti notarili di compravendita recenti relativi a beni assimilabili.

Sono invece emersi beni in vendita assimilabili al lotto oggetto di stima ancorché terreni edificabili senza la presenza di edifici.

Estendendo l'indagine di mercato a tali beni è emerso un prezzo medio della superficie fondiaria in vendita di 101,25 [€/m²]. Tale valore si riferisce a terreni liberi e pronti per essere edificati.

Considerato tuttavia che il compendio oggetto di stima comprende beni fatiscenti che devono essere demoliti (previa bonifica dell'eventuale amianto presente), si quantifica un costo medio di demolizione per gli edifici esistenti di 172 [€/m²].

Tale costo, maggiorato dei costi di smaltimento e rapportato all'intera superficie fondiaria pari a 8.738 [m²] fornisce un valore unitario di 50 [€/m²].

Da quanto sopra ne deriva una valutazione della superficie fondiaria pari a

$$101,25 \text{ [€/m}^2\text{]} - 50 \text{ [€/m}^2\text{]} = 51,25 \text{ [€/m}^2\text{]}.$$

Per quanto riguarda invece l'immobile n.5, ovvero l'ufficio in Cura Carpignano si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Sono stati utilizzati quali fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.2 Stima del valore a base d'asta

11.2.1 Immobile da n.1 a n. 4 – Complesso Agricolo in Albuzzano

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Extraurbana/ZONA 20AGRICOLA PIANEGGIANTE NTERO TERRITORIO COMUNALE Codice zona: R1 Microzona: 1.

Per le motivazioni esposte nella relazione ed a seguito dei sopralluoghi condotti in campo, ho potuto accertare che il compendio agricolo versa in pessime condizioni e gli immobili ivi presenti, per poter essere abitati, necessiterebbero di importanti interventi di ristrutturazione/risanamento.

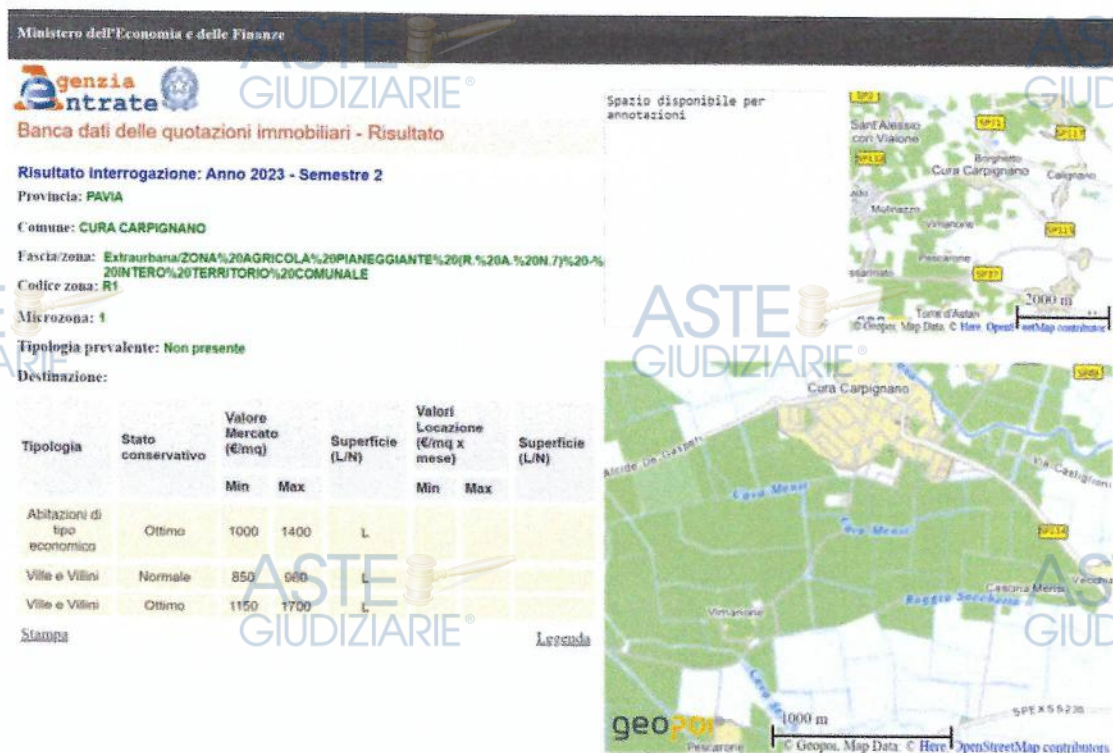
Considerato tuttavia che l'area ricade all'interno delle " AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ARTICOLO 32 DELLE NTA" e che è pertanto possibile un intervento di demolizione e ricostruzione si ritiene di poter valutare il compendio sulla base della superficie fondiaria moltiplicato per il valore unitario come determinato nel paragrafo precedente e pertanto $8.738 [m^2] \times 51.25 [€/m^2] = 447.822,00 €$.

Complessivamente, applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio si ottiene il seguente valore

Valutazione Complessivo Beni 1,2,3,4	€	447.822,00
Decurtazione – 15 % indicata dall'ufficio	- €	67.137,37
Valore complessivo Bene n.1	€	380.648,70

11.2.2 Immobile n.5 – Ufficio in Cura Carpignano

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N.7) - INTERO TERRITORIO COMUNALE - Codice zona: R1 Microzona: 1



Quotazione OMI aggiornata al 21.09.2024

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni di tipo Economico" stato di conservazione "ottimo" un intervallo di prezzo compreso tra 1.000 [€/m²] e 1.400 [€/m²].

Occorre però considerare che tale valore si riferisce alla destinazione d'uso "abitazione" mentre l'immobile, sebbene abbia caratteristiche e finiture residenziali, ha destinazione d'uso "ufficio".

Ho quindi condotto un'indagine sugli immobili aventi destinazione d'uso "ufficio" attualmente in vendita nel Comune di Cura Carpignano. Al momento della redazione della relazione gli immobili aventi medesime caratteristiche sono n.3 con un valore medio di 1.098,00 [€/m²].

Ulteriori ricerche su banca dati di portali specializzati nell'acquisizione e storicizzazione di dati di vendita reali sul compravenduto (<https://borsinopro.it/>) riferiscono quotazioni comprese tra valori minimi di 1.170 [€/m²] e valori massimi di 1.345 [€/m²] con una media di 1.258 [€/m²].

Ricapitolando, le quotazioni che ho ricavato dalle indagini svolte per la specifica e sola destinazione d'uso (ufficio) e per gli immobili attualmente in vendita hanno una media di **1.098,00 [€/m²]** sul mercato libero, mentre l'esame dei valori medi storici porta ad un valore medio di vendita di **1.258,00 [€/m²]**.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in ottimo stato ritengo opportuno applicare il valore **1.258,00 [€/m²]**.

Per quanto sopra si ottiene : $126 \text{ [m}^2\text{]} \times 1.258 \text{ [€ / m}^2\text{]} = \text{€ } 158.508,00$

Complessivamente, applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio;

ottengo il seguente computo:

[A] Abitazione

Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio

€ 158.508,00

- € 23.776,20

Valore complessivo Bene n.2

€ 134.731,80

11.3 Divisione in lotti

LOTTO n.1 : Gli immobili n.1, 2, 3, 4 - sebbene funzionalmente distinti tra loro - fanno tutti parti di un unico complesso edilizio costituito dalla cascina sita in Albuzzano frazione Alperolo e formano un unico lotto di vendita. Si ritiene infatti che una suddivisione in singoli lotti di vendita (uno per ciascuna unità immobiliare) non aumenti complessivamente le possibilità di commerciabilità.

LOTTO n.2 : L'immobile n.5 costituito da Ufficio in Cura Carpignano in Via Della Scienza non può essere agevolmente ed ulteriormente suddiviso in lotti ed è pertanto autonomo lotto di vendita.

12 ELENCO ALLEGATI

- 001__Perizia in formato privacy
- 002__Documentazione Catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie)
- 003__Atto di provenienza Beni 1-4 – notaio Trotta Rep.128974
- 004__Atto di provenienza Bene 5 – notaio Marchetti Rep.31244
- 005__Documentazione Fotografica Bene n.1,2,3,4
- 006__Documentazione Fotografica Bene n.5
- 007__Ispezioni ipotecarie Ulteriori
- 008__Certificato notarile ex art. 567 cpc
- 009__Accesso Atti Comune Alperolo (immobili 1,2,3,4)
- 010__Rilievo superfici esistenti Immobili 1,2,3,4
- 011__Acesso Atti Comune Cura Carpignano (immobile 5)
- 012__Nota di Trascrizione Pignoramento
- 013__Certificato Destinazione Urbanistica Immobile 4 (terreno Albuzzano)

13 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 21.09.2024

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(documento firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

