

# Tribunale Ordinario di Milano

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

**RG. 448/2023**

### Liquidazione Giudiziale:

**Giudice Delegato:** Dott.ssa LUISA VASILE

**Curatore:** Micaela Cecca

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 01: Opificio in DORNO (PV) via della Costiera 1  
e Terreni Agricoli – Edificabili - adiacenti



**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Email:**

Zeno Niccolò Andrea Piccoli

PCCZNC85P21F205F

piccoliarchitetti@gmail.com

## INDICE SINTETICO

### Corpo A – Fabbricato ad uso industriale

Beni in Dorno (PV), via della Costiera 1

Categoria: D1 [Opifici]

Dati Catastali: foglio 17, particella 391, subalterno 1

### Corpo B - Abitazione

Beni in Dorno (PV), via della Costiera 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 17, particella 391, subalterno 2

### Corpo C – Ente Urbano

Beni in Dorno (PV), via della Costiera 1

Categoria: F1 [Area Urbana]

Dati Catastali: foglio 17, particella 245

### Corpo D – Terreno Agricolo (edificabile)

Beni in Dorno(PV)

Categoria: Seminativo Irriguo – Classe 4

Dati Catastali: foglio 17, particella 149

### Corpo E – Terreno Agricolo (edificabile)

Beni in Dorno(PV)

Categoria: Seminativo Irriguo – Classe 2

Dati Catastali: foglio 17, particella 247

### Stato occupativo

Corpo A: Libero fatta salva la porzione al piano terreno della palazzina fronte strada ed una porzione di aree esterne

Corpo B: Libero

Corpo C: Libero

Corpo D: Libero

Corpo E: Libero

### Contratti di locazione in essere

Corpo A: Contratto di “Comodato d’uso gratuito” con decorrenza dal 20/05/2023 e scadenza al 19/05/2031(porzione di fabbricato al piano terra e area esterna)

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 834.000,00

Da occupato: € 727.000,00

**LOTTO 01**

A (opificio) + B (abitazione) + C (Ente urbano) + D/E (terreni agricoli – edificabili)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI****CORPO: A****1. A.1. Descrizione del bene**

In Comune di Dorno(PV) via della Costiera nr.1, fabbricato ad uso industriale costituito da 3 manufatti edilizi tra loro collegati ovvero, partendo dall' accesso stradale:

- la porzione al piano terra della prima palazzina (1968);
- il fabbricato di due piani ad uso opificio (1968);
- il fabbricato ad un piano ad uso opificio (1991).

**1. A.2. Quote e tipologia del diritto**

Quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società ( ) con sede in Milano (MI).

**1. A.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di DORNO (PV) come segue:**

*(visura catastale storica per immobile - all.02)*

Intestati: ( ) Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 17 part. 391 sub. 1**

dati classamento: Categoria D/1

Indirizzo: Via della Costiera 1 - Piani S1/T/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2011 Pratica n. PV0094234 in atti dal 23/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 62064.1/2011)

**1. A.4. Coerenze part. 391 (area su cui insiste il fabbricato)**

da Nord: Part. 245, Part. 43, Part. 247, Part. 149, Part. 126, Part. 413

**CORPO: B****1. B.1. Descrizione del bene**

In Comune di Dorno (PV) via della Costiera nr.1, unità ad uso residenziale, connessa all'attività principale industriale, collocata al piano primo della palazzina a due piani posta verso la pubblica via.

**1. B.2. Quote e tipologia del diritto**

Quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società ( ) con sede in Milano (MI).

**1. B.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di DORNO (PV) come segue:**

*(visura catastale storica per immobile - all.02)*

Intestati: ( ) Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 17 part. 391 sub. 2**

dati classamento: Categoria A/3 - Classe 2 - 6,5 Vani

Indirizzo: Via della Costiera 1 – Piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1. B.4. Coerenze part. 391 (area su cui insiste il fabbricato)**

da Nord: Part. 245, Part. 43, Part. 247, Part. 149, Part. 126, Part. 413

**CORPO: C**

**1. C.1. Descrizione del bene**

In Comune di Dorno (PV) via della Costiera nr.1, area urbana (zona per viabilità) anti-stante l'ingresso alla proprietà (parcheggi esterni).

**1. C.2. Quote e tipologia del diritto**

Quota di 1/1 di piena proprietà dell'area urbana della società con sede in Milano (MI).

**1. C.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di DORNO (PV) come segue:**

*(visura catastale storica per immobile - all.02)*

Intestati: . Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 17 part. 245**

dati classamento: Categoria F/1

Indirizzo: Via della Costiera 1 - Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2011 Pratica n. PV0094203 in atti dal 23/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 62033.1/2011)

**1. C.4. Coerenze**

da Nord: Part. 6, Part 38, Part. 249, Part. 391, Part. 413

**CORPO: D**

**1. D.1. Descrizione del bene**

Terreno Agricolo in Comune di Dorno (PV) collocato sul retro dell'attività in essere, così come individuato nell'estratto mappa catastale *(all.01)*

**1. D.2. Quote e tipologia del diritto**

Quota di 1/1 di piena proprietà del terreno della società con sede in Milano (MI).

**1. D.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di DORNO (PV) come segue:**

*(visura catastale storica per immobile - all.02)*

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 17 part. 149**

dati classamento: Seminativo Irriguo – Classe 4

superficie: 3.539 mq

reddito domenicale € 23,76 – reddito agrario € 25,59

Dati derivanti da: VARIAZIONE GEOMETRICA del 24/07/1998 in atti dal 24/07/1998 (n. 1950.1/1998)

**1. D.4. Coerenze**

da Nord: Part. 126, Part 391, Part. 247, Part. 8

**CORPO: E****1. E.1. Descrizione del bene**

Terreno Agricolo in Comune di Dorno (PV) collocato sul retro dell'attività in essere, così come individuato nell'estratto mappa catastale (*all.01*)

**1. E.2. Quote e tipologia del diritto**

Quota di 1/1 di piena proprietà del terreno della società con sede in Milano (MI).

**1. E.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di DORNO (PV) come segue:**

(*visura catastale storica per immobile - all.02*)

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 17 part. 247**

dati classamento: Seminativo Irriguo – Classe 4

Superficie 785 mq

reddito domenicale € 7,70 – reddito agrario € 6,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE GEOMETRICA del 24/07/1998 in atti dal 24/07/1998 (n. 1950.1/1998)

**1. E.4. Coerenze**

da Nord: Part. 391, Part. 255, Part. 8, Part. 149

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Dorno è un centro abitato di medio/piccole dimensioni situato ad Ovest di Pavia raggiungibile tramite strade provinciali dall'uscita dell'autostrada A/7 (Autostrada dei Giovi) "Groppello Cairoli – Pavia Sud.

Le distanze automobilistiche indicative per raggiungere il Comune, da alcuni punti ritenuti importanti dallo scrivente, sono:

- 10 minuti dalla suddetta uscita autostradale;
- 30 minuti da Pavia;
- 1 ora da Milano.

E' inoltre possibile raggiungere Dorno (PV) tramite alcune linee di servizio di trasporto pubblico delle "Autoguidovie" con provenienza Pavia, Voghera e Milano Famagosta attive, in linea di principio, ogni giorno della settimana.

Il terreno oggetto della presente valutazione si colloca in un'area interclusa tra due sviluppi a destinazione industriale situati alla periferia Sud del centro abitato a confine con le aree agricole.

Nelle più strette vicinanze infatti sono presenti per lo più fabbricati produttivi mentre il centro del paese, con i principali servizi, è raggiungibile in circa 25 minuti a piedi (5 minuti in auto).

Per una migliore comprensione si veda la scheda di l'inquadramento allegato alla presente valutazione (*all.11*).

## 2.2. Caratteristiche descrittive delle aree esterne agli edifici

### **CORPI A (Opificio) + B (Abitazione) + C (Ente Urbano) – particelle 391 e 245**

La particella su cui insiste il fabbricato è la 391 (6.120 mq). Tale lotto risulta accessibile attraverso un ampio cancello carrabile scorrevole, largo circa 7,50 m, direttamente dalla particella 245, anch'essa facente parte la presente valutazione.

La particella 245 (417 mq) corrisponde ad una striscia di terreno prospiciente tutta la lunghezza della particella 391 verso la strada denominata "via della Costiera" ed è destinata a parcheggio esterno a servizio del complesso

Tale fascia, probabilmente originariamente tutta lastricata con cubetti di porfido, risulta ad oggi molto deteriorata e coperta solo parzialmente dal materiale lapideo che ha lasciato spazio alla terra.

La particella 391 risulta essere cintata su tutti i lati e presenta 3 accessi ovvero: un accesso carrabile ed uno pedonale su via della Costiera; un accesso pedonale sul retro (non individuato in alcun documento tecnico) ovvero dal particella 149, anch'essa di proprietà.

L'area esterna del fabbricato (mappale 391) risulta solo parzialmente pavimentata con cubetti di porfido mentre la gran parte della stessa risulta essere sostanzialmente o in terra battuta o tenuta ad erba incolta, fatta salva una porzione limitata adibita ad orto accanto alla quale sono presenti alcune strutture provvisorie per l'alloggio dei cani.

Sul lato sud del fabbricato, posta in adiacenza allo stesso, è presente una rampa ribassata che dà accesso all'edificio produttivo attraverso una baia di carico con un portone sezionale.

Nella porzione Sud-Est della particella 391 si rileva la presenza di un fossato/roggia. Prendendo visione della cartografia comunale si è individuato un reticolo idrografico minore terminante a nord, prima dell'accesso al mappale 391. Nonostante ciò, in considerazione dello stato dei luoghi, lo scrivente rileva che tale roggia, che peraltro prosegue sotto la recinzione verso la particella 43, attraversa la proprietà con andamento Nord-Sud, di cui una parte tombinata sotto all'edificio. Tale considerazione trova conferma in ciò che è stato riferito allo scrivente dall'inquilino ovvero che a seconda delle stagioni, la stessa si riempirebbe di acqua. A tale riguardo non è stata rinvenuta alcuna servitù trascritta ma probabilmente tale presenza è da considerarsi come una "servitù di fatto". La tombinatura della porzione sottostante al fabbricato risulta essere stata realizzata con comunicazione al comune contestualmente all'edificazione dell'ampliamento (a cui la roggia stessa passa sotto) del 1991.

#### Caratteristiche principali aree esterne

- Recinzione fronti Nord ed Est: aperta a bacchette metalliche, colore verde
  - stato di conservazione discreto;
- Recinzione fronti Sud e Ovest: chiusa a pannelli di cemento prefabbricato
  - stato di conservazione discreto;
- Cannello di accesso pedonale: aperto a bacchette metalliche, a battente, elettrificato
  - stato di conservazione discreto;
- Cannello di accesso carrabile: aperto a bacchette metalliche, scorrevole, elettrificato
  - stato di conservazione discreto;
- Pavimentazione: cubetti di porfido in alcune porzioni – stato di conservazione pessimo, cemento per la rampa – stato di conservazione discreto;
- Aree verdi: incolte – stato di mantenimento scarso.

### 2.3. Caratteristiche descrittive dei terreni

#### **CORPI D + E (Terreni Agricoli) – particelle 149 e 247**

I lotti di terreno di cui alle particelle 149 e 247 posti a Sud-Est del mappale 391, che ospita il fabbricato ad uso produttivo, si presentano come aree agricole non recintate, fatta salvo il lato verso il mappale 391 dove è presente una recinzione in pannelli di cemento prefabbricati.

I due lotti, tra loro non individuabili, sono raggiungibili tramite una strada vicinale agricola, individuata come "Strada della Costiera" sull'estratto mappa (*all.01*), che si dirama dalla Strada Provinciale 206 all'altezza del depuratore di Dorno.

Si rileva inoltre la presenza di una piccola apertura nella suddetta recinzione del mappale 391 che, attraverso un cancellino metallico, conduce al mappale 149. L'esistenza di tale apertura non è stata individuata in alcun elaborato tecnico.

La particella 149 si presenta come un lotto di discrete dimensioni (3.539 mq) dalla forma sostanzialmente regolare (simile ad un trapezio); contrariamente la particella 247 si presenta come un lotto di dimensioni ridotte (785 mq) caratterizzato da una forma cuneiforme. Per tali ragioni, oltre alla mancanza di suddivisione tra le due, lo scrivente ritiene che tali appezzamenti debbano essere considerati nel loro insieme (complessivi 4.324 mq).

L'area, a differenza della Qualità "seminativo irriguo" presente sulle visure catastali, si presenta come un lotto alberato dove, oltre alla presenza di numerose specie autoctone e infestanti, si individua la presenza di diverse piante di noce.

Tali aree, per quanto ad oggi accatastate come agricole, sono state inserite nel PGT – Piano delle Regole – come "Tessuto prevalentemente industriale e artigianale ZTI" e pertanto sono da considerarsi come edificabili.

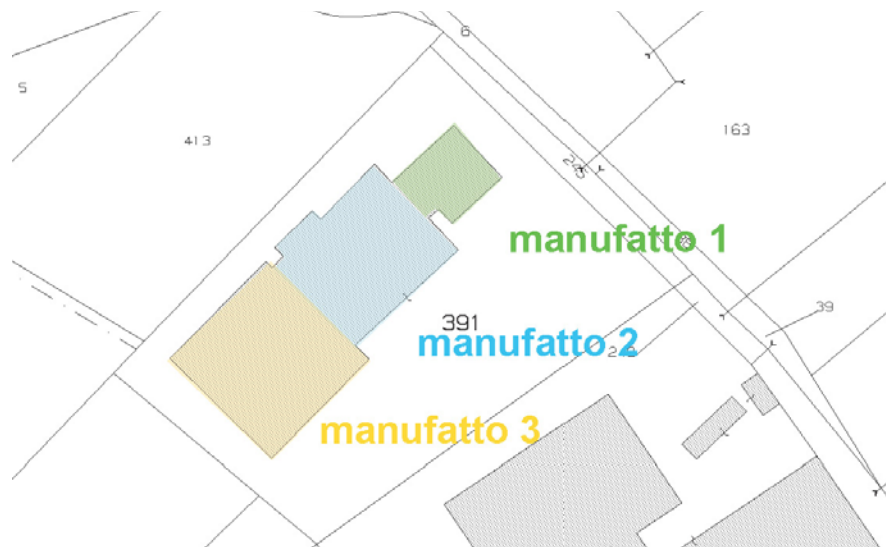
Lo stato manutentivo delle piantumazioni al momento del sopralluogo risulta scarso.

### 2.4. Caratteristiche descrittive dell'immobile

#### **CORPI A (Opificio) +B (Abitazione)**

L'edificio ad uso produttivo che insiste sulla particella 391 e che ospita il "CORPO A" (Sub.1 - Opificio) ed il "CORPO B" (Sub. 2 - Abitazione) è sostanzialmente composto da 3 manufatti che hanno diverse origini temporali e diverse caratteristiche; ovvero i primi due fanno parte di una prima costruzione di fine anni '60 mentre il terzo ad un ampliamento di inizi anni '90.

Di seguito si presenta un semplice schema per migliorare la comprensione delle successive descrizioni.



Il primo manufatto, verso la pubblica via, corrisponde ad una palazzina di due piani fuori terra ed uno interrato destinata ad abitazione (probabilmente del custode) al piano terra, locali tecnici (caldaia e cantina) al piano interrato (CORPO A) e ad abitazione (probabilmente del titolare dell'attività) al piano primo (CORPO B).

Il piano, oltre agli spazi ad uso abitativo (per quanto accatastati insieme all'immobile produttivo), ospita un garage doppio (2 basculanti) e alcuni spazi coperti (depositi vari), oltre ad un porticato sui lati Nord ed Ovest che collega tale manufatto 1 al manufatto 2.

Si rileva che al momento del sopralluogo la porzione al piano terra di tale manufatto risulta utilizzata e che su questa porzione è presente un comodato d'uso gratuito, così come meglio in seguito specificato.

Il piano primo dovrebbe essere destinato ad abitazione e presenta le caratteristiche spaziali per essere tale ma lo stato di conservazione – pessimo – non ne permette un effettivo uso.

Si rileva che al momento del sopralluogo tale unità è utilizzata come magazzino.

I due piani sono tra loro collegati attraverso una scala chiusa facente parte del "CORPO A".

In generale lo stato di conservazione del manufatto è pessimo per il piano superiore (CORPO B) e buono per il piano inferiore (porzione del CORPO A).

#### Caratteristiche principali manufatto 1

##### ESTERNI

- Facciata: parti in cemento a vista e parti intonacate tinteggiate di color verde chiaro - stato di conservazione scarso;
- Tetto: gronde in cemento – stato di conservazione scarso;  
manto di copertura in tegole in fibrocemento con presenza di amianto - stato di conservazione discreto;
- Pavimentazione parti coperte: piastrelle ceramiche di piccolo formato e colore rosso - stato di conservazione discreto;

##### INTERNI INTERRATO

- Pavimento: massetto in cemento – stato di conservazione discreto;
- Pareti: porzioni in intonaco rustico, porzioni grezze – stato di conservazione discreto;

##### INTERNI PIANO TERRA

- Pareti: normalmente tinteggiate nei locali principali – stato di conservazione buono;  
rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno fino a circa 200 cm e fino ad h sottopensili sulla parete ove posta cucina – stato di conservazione buono;
- Pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo nei locali principali – stato di conservazione buono;  
piastrelle in ceramica nel bagno – stato di conservazione buono;
- Infissi esterni: in legno con vetro singolo – stato di conservazione buono;
- Porte interne: in legno con finitura a bianca e riquadratura in vetri retinati – stato di conservazione buono;
- Imp. citofonico: presente;
- Imp. elettrico: sotto traccia;
- Imp. idrico: sottotraccia;



- Imp. Termico e ACS: termoautonomo, caldaia a metano, funzionante (posta in vano esterno all'unità);
- Servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Altezza dei locali: h 3,10 m

#### INTERNI PIANO PRIMO

- Pareti: normalmente tinteggiate nei locali principali – stato di conservazione scarso; rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno fino a circa h 200 cm e in cucina fino a circa h 180 – stato di conservazione scarso/pessimo;
- Pavimenti: in piastrelle ceramiche nelle zone giorno e nei bagni – stato di conservazione scarso; in parquet massello nelle camere – stato di conservazione pessimo;
- Pavimenti esterni: il terrazzo non presenta alcuna pavimentazione bensì la guaina impermeabilizzante a vista (guaina catramata non ardesiata) – stato di conservazione scarso/pessimo;
- Parapetti: metallici verniciati di colore bianco – stato di conservazione pessimo;
- Infissi esterni: in legno con vetro singolo – stato di conservazione pessimo; comprensive di tapparelle oscuranti in legno – stato di conservazione pessimo
- Porte interne: in legno di cui alcune con riquadratura in vetri retinati – stato di conservazione pessimo;
- Imp. citofonico: presente ma non verificabile;
- Imp. elettrico: sotto traccia;
- Imp. idrico: sottotraccia;
- Imp. Termico e ACS: centralizzato, caldaia, momentaneamente non funzionante;
- Servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia, vasca;
- Servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, tazza, vasca;
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Altezza dei locali: h 3,00 m

Il secondo manufatto, è coevo al primo ed è completamente dedicato alla funzione produttiva.

Il fabbricato si sviluppa su 2 piani di superficie analoga collegati tra loro attraverso un vano scale senza ascensore, pertanto il piano superiore non è accessibile ai diversamente abili. Il secondo piano è inoltre collegato attraverso un "tunnel" al secondo piano del primo manufatto ove, a raccordo delle differenti quote, vi è una rampa di scale composta da pochi gradini.

Dagli elaborati reperiti presso gli uffici comunali risulterebbe che la struttura portante sia costituita da intelaiatura normale di travi in CA con solai del tipo arcotrave e che le murature esterne, a chiusura delle maglie della struttura, siano in cotto a camera d'aria.

Il piano terra risulta suddiviso da tramezze in muratura in differenti spazi di lavoro e locali accessori (ufficio, bagni, etc); il piano soprastante si configura invece sostanzialmente come un unico grande spazio *open space* ove all'interno del quale sono stati ricavati un piccolo blocco bagni e gli uffici della direzione.

Al piano terra è inoltre presente, addossato alla parete nord del manufatto, un locale compressori il quale risulta essere sormontato da una scala metallica d'emergenza in ferro, colore verde, ad uso del piano superiore. Tali interventi risultano essere posteriori al

fabbricato principale ovvero ascrivibili al 1997.

Entrambe i piani sono ad oggi illuminati grazie alla presenza di infissi a parete e da un sistema di illuminazione artificiale a soffitto.

Il piano terra è connesso all'esterno grazie alla presenza di due portoni sul fronte sud oltre che da alcune porte poste nei differenti locali. Si rileva che uno dei due portoni sul fronte sud è stato sostanzialmente chiuso in quanto posto in corrispondenza della rampa dedicata alla baia di carico verso il manufatto 3.

E' presente un montacarichi per le merci che al momento del sopralluogo non risultava essere funzionante. Inoltre è presente una forometria nel solaio del piano superiore attraverso la quale poteva essere movimentato il materiale tra i due piani tramite muletto (probabilmente ad integrazione/sostituzione del montacarichi di cui sopra).

Entrambe i piani, nei locali principali, presentano una controsoffittatura a quadrotti.

In generale lo stato di conservazione del manufatto è discreto.

### Caratteristiche principali manufatto 2

#### ESTERNI

- Facciata: parti in cemento a vista e parti intonacate tinteggiate di color verde chiaro - stato di conservazione scarso;
- Tetto: gronde in cemento – stato di conservazione scarso;  
La copertura non è accessibile in sicurezza al momento del sopralluogo. Dalle foto aeree e dai disegni progettuali si presuppone una copertura a *shed* (mascherata al piano da un controsoffitto). La proprietà ha comunicato allo scrivente che il manto di copertura dovrebbe essere in guaina. Le porzioni trasparenti previste originariamente sul tetto, visto l'immobile in lontananza dal piano strada, sembrano essere anch'esse coperte da un rivestimento in guaina e pertanto non fruibili.

#### INTERNI LOCALI PRODUTTIVI E ACCESSORI

- Pareti: normalmente tinteggiate nei locali principali – stato di conservazione scarso; rivestite in piastrelle di ceramica nei bagni a diverse altezze – stato di conservazione scarso;
- Pavimenti: alcuni locali PT con piastrelle ceramiche di piccolo formato e colore rosso – stato di conservazione discreto – alcuni locali PT con massetto di cemento – stato di conservazione scarso - locale principale P1 con massetto di cemento – stato di conservazione discreto, bagni con piastrelle ceramiche – stato di conservazione scarso.
- Infissi esterni: ferro con vetro singolo – stato di conservazione scarso;
- Porte interne: metalliche o legno a seconda della tipologia di locale – stato di conservazione discreto;
- Imp. elettrico: parzialmente sottotraccia ma principalmente a vista con canaline e tubazioni;
- Imp. idrico: in parte sottotraccia;
- Imp. Termico e ACS: si rileva la presenza di aerotermini ROBUR o similari a gas. Sono inoltre presenti alcuni caloriferi collegati ad un impianto centralizzato che al momento del sopralluogo non era funzionante in quanto la rete gas è attiva solo per la caldaia ad uso della porzione in comodato d'uso.
- Servizi igienici: attrezzati con lavabi e wc – stato di conservazione scarso;

- Altezza dei locali: circa h 3,65/3,70 m al controsoffitto PT e circa h 3,50 m al controsoffitto P1.

#### INTERNI UFFICI

- Pareti: normalmente tinteggiate nei locali principali – stato di conservazione discreto; rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno dedicato – stato di conservazione scarso;
- Pavimenti: lastre di marmo – stato di conservazione discreto;
- Infissi esterni: ferro con vetro singolo – stato di conservazione scarso;
- Porte interne: in legno di cui alcune con riquadratura in vetri retinati – stato di conservazione discreto;
- Imp. elettrico: principalmente sottotraccia;
- Imp. idrico: in parte sottotraccia;
- Imp. Termico e ACS: si rileva la presenza di caloriferi collegati ad un impianto centralizzato che al momento del sopralluogo non era funzionante in quanto la rete gas è attiva solo per la caldaia ad uso della porzione in comodato d'uso.
- Servizio igienico: attrezzato con lavabo e wc – stato di conservazione scarso.

Il terzo manufatto, di più recente costruzione (1991), si presenta come un capannone in cemento armato prefabbricato ad unico piano, con copertura a capriate con doppia pendenza e tegoli ciechi di copertura.

L'edificio, di forma sostanzialmente quadrata e di superficie indicativa pari a 1.000 mq, si compone di due campate da circa 30x15 m ciascuna. I pilastri sono posti lungo il perimetro e su una sola fila centrale con un passo regolare (5,50 m).

Tale manufatto, indipendente strutturalmente, risulta essere collegato al secondo edificio tramite alcune murature di raccordo.

E' possibile accedere a tale fabbricato attraverso una grande apertura posta sulla parete divisoria con il manufatto 2 ed inoltre dall'esterno attraverso la suddetta baia di carico oltre ad alcune porte di emergenza.

Il fabbricato è illuminato tramite le aperture presenti sulle facciate perimetrali.

In generale lo stato di conservazione del manufatto è buono.

#### Caratteristiche principali manufatto 3

##### ESTERNI

- Facciata: pilastri in cemento prefabbricato a vista tinteggiati colore grigio e pannelli prefabbricati in cemento tinteggiati colore verde chiaro - stato di conservazione buono;
- Tetto: gronde in cemento – stato di conservazione buono;  
La copertura non è accessibile in sicurezza al momento del sopralluogo. Dalle foto aeree e dagli elaborati tecnici reperiti presso gli uffici comunali si presuppone che il manto di copertura possa contenere amianto.

##### INTERNI

- Pareti: pannello prefabbricato di cemento liscio – stato di conservazione buono;
- Pavimenti: massetto di cemento – stato di conservazione discreto;

- Infissi esterni: U-glass – stato di conservazione buono;
- Porte interne: portone sezionale scorrevole – stato di conservazione buono, porte metalliche sul perimetro – stato di conservazione buono;
- Imp. elettrico: a vista con canaline;
- Imp. Termico: si rileva la presenza di aerotermi ROBUR o similari a gas. Al momento del sopralluogo l'impianto non era funzionante in quanto la rete gas è attiva solo per la caldaia ad uso della porzione in comodato d'uso;
- Altezza dei locali: circa 5m sotto trave e 6,85m al colmo.

## 2.5. Certificazioni energetiche (all. 10)

Per gli edifici di cui al foglio 17, particella 391:

- sub 1 – Opificio – APE codice identificativo 1806100005615, del 01/12/2015 valido fino al 01/12/2025 – CLASSE ENERGETICA G
- sub 2 – Abitazione – APE codice identificativo 1806100006015, del 11/12/2015 valido fino al 11/12/2025 – CLASSE ENERGETICA D

Non prevista per i terreni.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita allo scrivente alcuna certificazione di conformità degli impianti relativa ai subalterni 1 e 2 di cui al foglio 17, particella 391.

E' stata reperita presso gli uffici comunali una dichiarazione di conformità del 15/06/2005 a firma del sig. Gianfranco Vai inerente gli impianti elettrici sottotraccia del manufatto 3. Tale Certificazione non risulta essere completa di alcun allegato (progetto, relazione dei materiali, collaudo, camerale della società) e pertanto è secondo lo scrivente da considerarsi non valida.

Non prevista per i terreni.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Relativamente ai diversi corpi di fabbrica edificati nel corso degli anni sono stati individuati presso gli uffici comunali i seguenti documenti:

- Verbale di Collaudo per le opere edilizie di cui alla pratica 18 del 1968 (manufatto 1 e porzione del manufatto 2);
- Relazione tecnica relativa alle strutture prefabbricate per le opere edilizie di cui alla pratica 16 del 1991 (manufatto 3).

Si rileva che per le opere edilizie di cui alla pratica 6 del 1997 (locale compressori e scala di emergenza) non è stata individuata alcuna documentazione statica.

Non prevista per i terreni.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

In data 23/10/2023 è stato espletato il sopralluogo constatando che risulta occupata una porzione al piano terra di quanto individuato al corpo A, oltre ad una parte delle aree esterne, così come meglio individuato nella planimetria allegata al comodato d'uso (all. 9).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano un contratto di "Comodato d'uso gratuito" in essere per il bene in oggetto di procedura per una porzione del piano terra del corpo A, ad uso residenziale.

Tale contratto risulta essere stato registrato in data 23/05/2023 ovvero prima della trascrizione della sentenza.

A tale riguardo si fa presente che:

- il comodato si riferisce ad una porzione del Sub.1 *"composta da 4 vani più servizi, box, porticato e parte del giardino al piano terreno"* concesso *"ad uso abitazione"*;
- Il comodato ha scadenza in data 19/05/2031 ma è previsto che il *"nell'ipotesi di sopravvenuta ed urgente necessità, è concesso (al proprietario) di richiederne l'immediato rilascio"*.

In considerazione di quanto sopra espresso si auspica che la presente procedura possa essere considerata come *"urgente necessità"* tale da poterne richiedere il rilascio anticipato.

## 4 PROVENIENZA (all.08)

### **CORPI A + B (particella 391- già particella 189)**

#### 4.1. Attuali proprietari

. sede in Milano (MI) – propr. per la quota di 1/1 dal 17/12/2015

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 17/12/2015, Repertorio 5535/3959, del Notaio Fanfaroni Giuseppe, trascritto a Vigevano il 28/12/2015 – Registro Particolare 6666, Registro Generale 9667 da "Banco di Desio e della Brianza – Società per azioni"

#### 4.2. Precedenti proprietari al Ventennio

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA – Società per azioni** – propr. per la quota di 1/1 dal 18/11/2005

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 18/11/2005, Repertorio 95551/24419, del Notaio Sedino Paolo, Trascritto a Vigevano in data 30/11/2005 ai numeri 15688/8563 da "Gallarati Angelo srl"

#### 4.3. Precedenti proprietari ante Ventennio

. sede in Dorno (PV) – propr. per la quota di 1/1 dal 15/12/1998

Atto di conferimento in Società del 15/12/1998, Repertorio 70932/16179, del Notaio Sedino Paolo trascritto a Vigevano il 18/11/2005, Registro Particolare 8273 Registro generale 15101.

- proprietà per la quota di 1/1 ante 15/12/1998

### **CORPO C + D + E (particelle 245 – 149 - 247)**

#### 4.4. Attuali proprietari

. sede in Milano (MI) – propr. per la quota di 1/1 dal 13/05/2015

Verbale di Assemblea Trasferimento Sede del 13/05/2015, Notaio Fanfaroni Giuseppe, Repertorio 5342/3819, trascritto a Vigevano (PV) il 20/05/2015, Registro Particolare 2594 Registro generale 3568 con il quale la società ha trasferito la propria sede da Dorno (PV) a Milano (MI).

#### 4.5. Precedenti proprietari ante Ventennio

. sede in Dorno (PV) – propr. per la quota di 1/1 dal 15/12/1998

Atto di conferimento in Società del 15/12/1998, Repertorio 70932/16179, del Notaio Sedi-  
no Paolo trascritto a Vigevano il 18/11/2005, Registro Particolare 8273 Registro generale  
15101.

- proprietà per la quota di 1/1 ante 15/12/1998

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.07)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Chiara della Chà Notaio in Milano alla da-  
ta del 17/10/2023, implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio  
di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non presenti

- **Misure Penali**

Non presenti

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non presenti

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Non presenti

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

- **Iscrizioni e Trascrizioni**

#### Ipoteca volontaria iscritta il 03/10/2017

Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data  
03/10/2017 – registro particolare 1143 Registro Generale 8593 per euro 1.200.000,00 a ga-  
ranzia di mutuo di originari 600.000,00 concesso da “Banca di Desio e della Brianza” per  
la durata di 15 anni con atto di Rogito del Notaio Fanfaroni Giuseppe Repertorio  
6119/4432 del 29/09/2017

#### Trascrizione del 12/10/2023

Sentenza di Apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Milano in  
fata 22/10/2023 n. 557/2023 rep 593/2023 trascritta presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Vigevano in data 12/10/2023 Registro Particolare 6860 Registro Generale  
9477

## 6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in più fasi a partire dal 1968 con  
delle modifiche e aggiunte sostanziali eseguite nel 1991 e nel 1997.

A livello urbanistico tutte le aree oggetto di valutazione, costruite e non, sono state inserite  
nel PGT – Piano delle Regole – come “Tessuto prevalentemente industriale e artigianale ZII”  
(art. 26.5 NTA).

Su una porzione del particella 391, quella lungo via la SP 206 con annessa rotonda, insiste  
inoltre un vincolo “Fascia di rispetto stradale e ferroviario (DM 285/92 e DPR 753/80)”.

Per quanto individuata nella tavola 1 del Piano delle Regole come "Tessuto prevalentemente industriale e artigianale ZTI" si rileva che nella tavola 3 i particelle 149 e 247 sono individuati come "Aree di interesse naturalisti in ambito pianiziale (ART. II – 23 NTA del PTCP) – Elementi puntuali di elevato Valore (NTA del PTCP II-44)".

Tutti i particelle sono caratterizzati da una sensibilità paesistica elevata dovuta alla vicinanza con il fiume Terdoppio.

Il tutto come meglio specificato nel CDU (*all. 05*) e negli estratti di PGT (*all. 06 – Tavole NTA*).

Di seguito si riportano i dati principali parametri urbanistici della ZTI in caso di nuova costruzione su lotto libero:

- $U_f = 0,70$  mq/mq
- $H = \max 10$  ml per gli edifici artigianali ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario
- $H = \max 14$  ml per gli edifici industriali ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

Nel caso di edifici produttivi esistenti che abbiano saturato gli indici sopra specificati, è ammesso un aumento della superficie utile da realizzarsi all'interno del volume dell'edificio esistente consentita con complessivo  $U_f = 100\%$

Dalle indicazioni di cui sopra, relativamente alle aree edificabili di cui al corpo C e D (terreni agricolo edificabili) si riporta quanto segue:

- Superficie Territoriale complessiva C+D: 4.274 mq
- SLP edificabile in base agli indici attuali: 2.991 mq

Si rileva pertanto che ad oggi sarebbe possibile realizzare la volumetria sopra indicata fermo restando il rispetto di tutti gli altri vincoli insistenti sul lotto.

#### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*all. 04*):

##### **CORPI A + B + C**

- Licenza Edilizia del 03/07/1968, nr. 18
- Concessione Edilizia del 14/09/1991, nr.16
- Concessione Edilizia del 27/02/1997, nr.6
- Agibilità CAPANNONE E ABITAZIONE (realizzato nel 1968) del 22/08/1969, nr. 18, licenza di agibilità rilascia dal Comune
- Agibilità CAPANNONE (realizzato nel 1991) del 08/01/2006, giusta dichiarazione del responsabile del Servizio Territorio ed Ambiente del Comune di Dorno (PV) rilasciata in data 09/11/2005, prot. nr 9358

#### 6.2. Conformità edilizia:

Si premette che:

- la pratica 18 del 1968 ha autorizzato il manufatto 1 ed il manufatto 2;
- la pratica 16 del 1991 ha autorizzato l'ampliamento costituito dal nuovo capannone oltre alla demolizione di una parte della soletta del piano primo del capannone esistente;
- la pratica 6 del 1997 ha autorizzato la realizzazione del locale compressori e della scala antincendio addossate ad un muro del manufatto 2 oltre alla ricostruzione della soletta al piano primo precedentemente demolita.

Al sopralluogo i luoghi non risultavano conformi in quanto:

- la pavimentazione dell'area esterna (ref. 18/1968) non risulta coerente nel disegno e

nelle dimensioni a quanto riportato negli elaborati grafici ed inoltre il materiale utilizzato risulta essere il porfido anziché l'asfalto;

- la rampa presente lungo il fronte sud che conduce alla baia di carico del manufatto 3, probabilmente realizzata nel 1991, non è rappresentata in nessuna delle pratiche visionate;

- le dimensioni interne dei locali al piano terreno del manufatto 1 (ref 18/1968) non risultano essere coerenti con quelle riportate negli elaborati grafici;

- le dimensioni interne dei locali al piano primo del manufatto 1 (ref 18/1968) non risultano essere coerenti con quelle riportate negli elaborati grafici;

- la suddivisione degli spazi, le loro dimensioni interne oltre all'uso stesso dei locali al piano terreno del manufatto 2 (ref 18/1968) non risultano essere coerenti con quelle riportate negli elaborati grafici;

- la suddivisione degli spazi, le loro dimensioni interne oltre all'uso stesso dei locali al piano primo del manufatto 2 (ref 18/1968) non risultano essere coerenti con quelle riportate negli elaborati grafici;

- i controsoffitti rilevati al piano primo ed al piano terreno del manufatto 2 non stati rinvenuti in alcun elaborato grafico visionato;

- pur non avendo avuto accesso alla copertura del manufatto 2 tutti i lucernari presenti negli elaborati grafici (ref 18/1968) non sono visibili né con una vista area né dall'esterno e pertanto sembrano essere stati chiusi (probabilmente coperti anch'essi con guaina);

- relativamente alla ricostruzione della soletta (ref 6/1997) non risulta alcun documento statico così come per il foro realizzato in prossimità del montacarichi. Si ritiene pertanto necessario chiedere una nuova agibilità per tale porzione corroborata da adeguata verifica statica;

- relativamente alla pratica 16/1991 la documentazione visionata è molto sommaria ovvero non è presente agli atti una planimetria interna dell'edificio oltre al fatto che i prospetti risultano molto schematici pertanto non è possibile esprimere un vero e proprio giudizio di conformità. Si riterrebbe opportuno, contestualmente alla presentazione della futura pratica edilizia rivolta alla regolarizzazione dell'immobile, procedere ad una corretta e approfondita rappresentazione del manufatto 3 ad integrazione della documentazione ad oggi presente.

Relativamente al manufatto 2 in considerazione della chiusura dei lucernari e di alcune finestre sul perimetro al piano primo e di alcune finestre sul perimetro al piano terra si rileva che tali ambienti possano essere utilizzati a solo uso magazzino fatto salvo il ripristino delle illuminazioni e delle areazioni sufficienti o l'attuazione di modalità tecniche meccaniche alternative (eventuale installazione di un sistema di illuminazione artificiale puntuale e di una Ventilazione Meccanica Controllata) da concordare con gli organi tecnici di competenza (Comune e ATS).

Si rileva inoltre che per poter svolgere l'attività produttiva sono da ripristinare gli spazi necessari allo svolgimento dell'attività stessa, già dichiarati negli elaborati tecnici (ref 18/1968 - spogliatoi dedicati al personale, mensa, etc) che ad oggi risultano essere solo parzialmente presenti.

Opere e costi stimati per porvi rimedio:

- Pratica edilizia in Sanatoria comprensiva di rilievo dello stato dei luoghi atta a sanare le difformità interne ed esterne (lievi):

costi professionali stimati € 6.000

oneri comunali presunti € 1.100



- Pratica per richiesta agibilità delle porzioni di cui alla 6/1997 non richiamate nella giusta dichiarazione del responsabile del Servizio Territorio ed Ambiente del Comune di Dorno (PV) rilasciata in data 09/11/2005, prot nr 9358.

Tale pratica dovrà anche considerare la redazione di una Perizia di idoneità statica atta a certificare le opere realizzate (scala esterna, soletta interna, locale compressori).

E' da considerare che nel caso non fossero ritenute idonee tali porzioni possano essere da demolire.

costi professionali stimati € 5.000

Inoltre dal sopralluogo è emersa la presenza di manufatti (tegole) contenenti amianto a copertura del manufatto 1 e con ogni probabilità (lastre) del manufatto 3.

Relativamente al manufatto 1 è stato possibile accertarsi di tale situazione mentre relativamente al manufatto 3, alla quale copertura non è stato possibile accedere, si fa riferimento alla dicitura ETERNIT riportata in alcuni degli elaborati progettuali.

Per tale motivo si ritiene opportuno individuare un importo rivolto alla rimozione di tale materiale e la sostituzione dell'attuale manto di copertura con uno nuovo in lamiera grecata (all.14).

costi complessivi stimati € 100.000

### 6.3. Conformità catastale

#### **CORPI A + B + C**

Si premette che le planimetrie catastali agli atti risultano poco chiare e leggibili e pertanto sarebbe opportuno procedere ad una migliore identificazione grafica.

Al sopralluogo le unità immobiliari di cui alla particella 391 non risultavano conformi o comunque inesatte:

- difformità interne nella posizione delle murature;
- errata identificazione dei locali al piano terra di cui al manufatto 1;
- mancata rappresentazione della rampa esterna di accesso alla baia di carico di cui al manufatto 3;
- mancata rappresentazione dei pilastri nelle pareti perimetrali;
- altezze interne dei locali inesatte.

#### Opere e costi stimati per porvi rimedio:

- pratica di aggiornamento catastale per entrambi subalterni di cui al Foglio 17 Particella 391

costi professionali stimati € 1.200

oneri comunali presunti € 100

#### **CORPI D + E**

L'immobile è individuato in modo chiaro dalla mappa catastale.

Alla data odierna, non essendo presenti recinzioni, non è possibile effettuare una verifica esatta dei confini delle particelle ma da una visione aerea d'insieme e dal sopralluogo sembra che la mappa sia sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi.

Rimane in capo all'acquirente l'individuazione precisa del lotto da eseguirsi con strumenti di rilevazione topografica.

Si rileva inoltre l'inesatta qualità del terreno agricolo presente nella visura catastale.

Opere e costi stimati per porvi rimedio:

- pratica per modifica qualità colturale delle due particelle

costi professionali stimati € 400

## 7 CONSISTENZA

### 7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

#### **CORPI A+B+C**

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura la superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota come segue:

Destinazione		Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
<b>CORPO A + B + C</b>				
Area scoperta (particella 245)	mq	417	0,1	41,7
Area scoperta (particella 391)	mq	4.145	0,1	414,5
Sub 1 (superficie costruita porzioni manufatto 1 e 2, piani Terra e Primo)	mq	1.731	1	1.731
Sub 1 (superficie costruita porzione manufatto 3)	mq	967	1	967
Sub 1 (superficie piano s1)	mq	75	0,5	37,5
Sub 1 (superficie coperta - porticato)	mq	105	0,25	26,25
Sub 2 (superficie costruita)	mq	142	1	142
Sub 2 (superficie scoperta - terrazzo)	mq	80	0,25	20
TOTALE				3.379,95

Si specifica che per il calcolo della consistenza e dei coefficienti si prendono a riferimento le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" emesse dall'Agenzia del Territorio.

Per le Superfici ad ufficio ed residenza vengono considerate con lo stesso coefficiente "1" previste le superfici dedicate alle attività principali essendo le stesse attività sostanzialmente a servizio dell'attività principale e non avendo le stesse caratteristiche di particolare pregio.

#### **CORPI D+E**

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, per il calcolo della consistenza vengono presi a riferimento i valori riportati nelle visure catastali.

Terreni edificabili		Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie Omogeneizzata
<b>CORPO D + E</b>				
Particella 149	mq	3.539	1	3.539
Particella 247	mq	785	1	785

## 8 STIMA

### 8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima dei **CORPI A+B+C**, considerati come costruiti, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Per esprimere il giudizio di stima dei **CORPI D+E**, considerato come aree agricole con capacità edificatorie, si è ritenuto opportuno individuare un valore per l'unità mq di terreno edificabile indipendentemente dalla sua capacità edificatoria in considerazione del fatto che le due particelle sarebbero secondo lo scrivente più da considerare come eventuale estensione del fabbricato esistente e non come lotti separati.

Tale valore è stato individuato nel valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU al mq, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n.54 del 04/03/2023 ovvero pari ad €28,80 per le aree industriali di completamento e pari ad € 19,80 per le aree industriali di espansione (*all. 13*).

### 8.2. Fonti d'informazione

Ufficio tecnico di Dorno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: presenti sul territorio comunale;

Banche dati delle quotazioni immobiliari;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### Valore OMI

Periodo 01/2023

Comune: Dorno

Fascia/Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.5) –

INTERO TERRITORIO COMUNALE

Tipologia: Capannone industriale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 245

Valore di mercato max (€/mq): 325

## 8.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	slp	Superficie Omogeneizzata	Valore	al mq
<b>CORPO A + B + C</b>				
Area scoperta (particella 245)	mq	41,7	€ 10.425,00	€ 250,00
Area scoperta (particella 391)	mq	414,5	€ 103.625,00	€ 250,00
Sub 1 (superficie costruita porzioni manufatto 1 e 2, piani Terra e Primo)	mq	1.731	€ 432.750,00	€ 250,00
Sub 1 (superficie costruita porzione manufatto 3)	mq	967	€ 270.760,00	€ 280,00
Sub 1 (superficie piano s1)	mq	37,5	€ 9.375,00	€ 250,00
Sub 1 (superficie coperta)	mq	26,25	€ 6.562,50	€ 250,00
Sub 2 (superficie costruita)	mq	142	€ 35.500,00	€ 250,00
Sub 2 (superficie scoperta - terrazzo)	mq	20	€ 5.000,00	€ 250,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>3.379,95</b>	<b>€ 873.997,50</b>	
<b>CORPO D + E</b>				
Particella 149	mq	3.539	€ 101.923,20	€ 28,80
Particella 247	mq	785	€ 22.608,00	€ 28,80
<b>TOTALE PARZIALE</b>			<b>€ 124.531,20</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 01</b>		<b>16.060,1</b>	<b>€ 998.528,70</b>	

La differenza del valore al mq individuata per le porzioni costruite tiene in considerazione della differenza vetustà del fabbricato e del suo stato di conservazione.

Allo stesso modo per le aree esterne viene considerato il valore inferiore tra quelli individuati per le porzioni costruite non presentando il fabbricato un vero piazzale esterno ed inoltre, quello presente, versa in cattive condizioni.

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**Valore Lotto 01**

<u>Compendio Immobiliare di cui ai corpi A+B+C</u>	€. 873.997,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€. - 43.699,88
Spese indicative da sostenere per rimozione amianto:	€. - 100.000,00
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale - indicative:	€. - 13.800,00

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

<b>libero</b>	<b>€ 716.000,00</b>
<b>occupato</b>	<b>€ 609.000,00</b>

Terreni ai corpi D+E	€.	124.531,20
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€.	- 6.226,56
Spese tecniche per la regolarizzazione qualità terreni		
- indicative:	€.	- 400,00

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

**libero € 118.000,00**

Valore complessivo del Lotto 01 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato:

**libero € 834.000,00**

**occupato € 727.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 9 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Lo scrivente in considerazione dello stato dei luoghi, del contesto circostante, dei regolamenti urbanistici ed edilizi vigenti nonché delle dinamiche di mercato presenti nella zona ha ritenuto opportuno considerare come unico Lotto (lotto 01) il compendio immobiliare e i terreni retrostanti.

Se ritenuto idoneo in fase di vendita si potrebbe frazionare tale lotto in 2 Sotto-Lotti ovvero:

- Sotto-Lotto 01a - compendio immobiliare per un importo, al netto delle decurtazioni (5% e oneri di regolarizzazione)

Libero arrotondato €.

716.000,00

Occupato arrotondato €.

609.000,00

- Sotto-Lotto 01b – terreni agricoli, al netto delle decurtazioni (5% e oneri di regolarizzazione)

Libero arrotondato €.

118.000,00

Il sottoscritto Arch. Zeno Niccolò Andrea Piccoli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T..

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Segrate li: 08/01/2024

L'Esperto Nominato  
Zeno Niccolò' Andrea Piccoli

**ALLEGATI**

- 1) Estratto Mappa con individuazione delle particelle oggetto di valutazione
- 2) Visure storiche unità immobiliari
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Estratti Elaborati Comunali di progetto
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6) Estratto del Piano di Governo di Territorio
- 7) Certificato Notarile Ventennale
- 8) Titoli di provenienza
- 9) Contratto di Comodato d'Uso gratuito
- 10) Certificazioni energetiche Particella 391 Subb. 1 - 2
- 11) Inquadramento
- 12) Rilievo fotografico
- 13) Valori venali ai fini IMU individuati dal comune di Dorno (PV)
- 14) Computo per adeguamento coperture