TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA FALLIMENTARE

R.G.F. n. 78/2016

Sentenza di Fallimento
in data 21/07/2016

FALLIMENTO LA VERSA VITICOLTORI DAL 1905 S.p.A.

Curatore

Dott. Luigi Spagnolo

Giudice dei Fallimenti

Dott.ssa Lombardi Erminia

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COMPLESSO EDILIZIO AD USO PRODUTTIVO COMPOSTO DA CAPANNONI, EDIFICIO RESIDENZIALE E TERRENI

Montescano -Pv- Via Roncole n. 19

Lotto unico

Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bruggi
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia n. 702
C.F. BRGMSM58H29L872P - P.Iva 01082600188
indirizzo: Vigevano Corso Togliatti n° 11 - Pavia
telefono: 0381311206
cellulare: 3396256967
fax: 0381311206
e-mail: mbruggi@libero.it

Complesso edilizio composto da capannoni industriali con edificio residenziale e terreno di pertinenza oltre a particelle di terreno in Comune di Montescano -Pv- Via Roncole n. 19 - Lotto unico -

A.1. Diritto della piena, intera ed esclusiva proprietà pari a 1000/1000, riferita al bene immobile costituito da complesso edilizio formato da capannoni industriali su tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato, con locali già destinati all'uso di cantine, deposito, celle frigorifere, porticati, ripostigli, servizi esposizione e vendita, oltre a locali abitativi al piano primo, edificati su sedime di terreno pertinenziale, completamente delimitato da recinzioni in Comune di Montescano -Pv- Via Roncole numero 19.
Appezzamenti di terreno, pianeggianti e di forma irregolare, posti in prossimità della pubblica strada, con superficie complessiva di mq. 4.793, posti all'esterno della recinzione che delimita il complesso edilizio produttivo, utilizzati come area a verde, non edificabile ed in parte con vincolo di pubblico utilizzo.
La proprietà immobiliare in esame, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Servizi Territorio, si identifica al N.C.E.U. del Comune di Montescano -Pv- con i seguenti numeri:

- fg. 2 mapp. 266 sub. 1 (ora 998 sub 1) cat. D/7 R.C. €. 56.745,60;
- fg. 2 mapp. 266 sub. 2 (ora 998 sub 2) cat. A/3 cl. 1vani 5 R.C. €. 206,58;

ed al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 2 mapp. 852 prato cl. 1 are 06.09 R.D. €. 4,40 R.A. €. 3,62;
- fg. 2 mapp. 854 prato cl. 1 are 18.40 R.D. €. 13,30 R.A. €. 10,93;
- fg. 2 mapp. 859 prato cl. 1 are 13.04 R.D. €. 9,43 R.A. €. 7,74;
- fg. 2 mapp. 661 prato cl. 1 are 10.40 R.D. €. 7,52 R.A. €. 6,18.

Come risulta dalla mappa NCT allegata, il complesso edilizio realizzato sul mappale 998, ha le seguenti coerenze:
a nord: mappale 852 stessa proprietà;
a est: Strada Provinciale 201;
a sud: mappale al 262 e mapp. al 745;
a ovest: mappali 745-1950-410, 872-871-747-859.
Dall'esame della mappa NCT risulta che il terreno formato dalle particelle ai mappali 852 e 859, unite tra loro, hanno le seguenti coerenze:
a nord: Via Roncole ai mappali 860 e 853;
a est: Via Roncole al mapp. 853 e mapp. 998 stessa proprietà;
a sud: mapp 998 stessa proprietà e mappale 747 di altra proprietà;
a ovest: Via Roncole al mapp. 860.
Nella mappa NCT risulta che il terreno che si individua con le particelle ai mappali 861 e 854 ha le seguenti coerenze:
a nord: mappale 323 e mapp. 271 di altra proprietà;
a est: mapp. 269 dialtra proprietà;

a sud: Via roncole ai mapp 853 e 860;

a ovest: Via Roncole.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia questi beni immobili sono correttamente intestati in capo alla proprietaria:

- La Versa Viticoltori dal 1905 S.p.A. con sede in Santa Maria della Versa -Pv- c.f.: 00181080185 titolare della piena ed intera quota.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al precedente punto 1) comprende un complesso edilizio composto da fabbricati per l'attività produttiva, composto da capannoni di diversa forma e dimensione, edificati in epoche e con tipologie costruttive diverse, con spazi per il deposito e vendita al minuto di vini, oltre a fabbricato per l'uso residenziale di due piani, con locali ripostigli al piano terra, locali abitativi al piano primo. Il complesso edilizio, già utilizzato come "Wine Point" dai precedenti proprietari, è stato edificato su una particella di terreno di mq. 12.070, completamente delimitata da recinzioni, in parte coperto dalle costruzioni esistenti, per una parte utilizzato come area di manovra per il carico e scarico degli automezzi ed in parte come posteggio per l'attività di vendita al minuto.

L'accesso a questa proprietà avviene sia dal cancello carrabile posto sulla Via Roncole, oppure dagli altri due ingressi carrabili che aprono direttamente sulla Strada Provinciale 201.

Dall'ingresso principale, posto al civico numero 2 della Via Roncole, si arriva al posteggio antistante il punto di vendita che si trova all'interno di un fabbricato con il solo piano terreno, con struttura portante costituita da pilastri e muratura perimetrale, rifinita in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con mattoni "a vista", con tetto in legno realizzato con travi, capriate e puntoni in legno, visibili dall'interno del locale di vendita, con pavimentazione in ceramica, con locale spogliatoio e servizi a ci si accede direttamente dall'esterno.

Il locale di vendita è collegato ad un magazzino-deposito, con struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a., muratura perimetrale di tamponamento, completamente intonacata, con tetto di copertura in vista, realizzato con putrelle di ferro e soletta in c.a. e pavimenti rifiniti con piastrelle in ceramica delle stesse caratteristiche di quelle utilizzate nel locale di vendita al minuto.

La superficie complessiva questi locali è pari a mq. **815,50**[1], si precisa che la copertura di questo edificio è stata realizzata con struttura in legno e tegole di copertura in cotto.

Il fabbricato residenziale, edificato per un lato, quello ovest, in aderenza alla costruzione già utilizzata come "Wine Point", è una costruzione di forma rettangolare di tre piani, di cui due fuori terra ed uno interrato, realizzato con muratura perimetrale con mattoni a vista, con al piano interrato cantina, al piano terra locali accessori, deposito e ripostigli, al piano primo, a cui si accede con scala interna, ci sono locali di abitazione con altezza interna pari a mt. 3,20.

La superficie lorda complessiva di questa costruzione è pari a mq. **150,00**[2], per ciascun piano. la copertura di questo edificio è stata realizzata con struttura in legno e tegole di copertura in cotto.

Anche le stanze comprese nell'appartamento, al piano primo del fabbricato residenziale, hanno idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile
[2] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è dotato di elementi sanitari necessari, funzionanti, l'impianto elettrico quello di riscaldamento richiedono l'esecuzione di opere di adeguamento alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

Sul lato sud della costruzione che ospita il "Wine Point" ci sono tre capannoni industriali, edificati in epoche diverse e differenti per tipologia costruttiva, numero di piani e dimensione: il primo, in parte di due piani ed in parte con il solo piano terreno ha struttura portante costituita da pilastri e travi, con copertura curva, ha una superficie complessiva pari a mq. **700,00**[3] circa al piano terra, con altezza media interna pari a mt. 4,40 e mt. 250 nei locali che si trovano al piano cantina. La copertura di questo edificio è stata realizzata con una struttura in cemento armato curva, con sovrastanti lastre di copertura in cemento amianto, da bonificare.

Nel secondo capannone, edificato per due lati, nord e sud, in aderenza agli altri edifici, di forma irregolare e di tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra, ci sono sei vasche in cemento armato, distanziate tra loro da passaggi pedonali di larghezza mt. 2,50: tali vasche erano utilizzate nelle diverse fasi produttive del vino.

La superficie lorda complessiva al piano terra di questa costruzione misura mq. **1.100,00**[4]. Anche la copertura di questo edificio è stata realizzata con una struttura in cemento armato e lastre di copertura in cemento amianto, da bonificare.

Il terzo capannone è stato edificato in aderenza al lato sud del fabbricato sopra descritto: l'edificio ha forma irregolare ed è composto da un porticato coperto, di mq. **240,00**[5], una fabbricato di due piani con all'interno delle celle frigorifere che occupano quasi completamente la superficie del piano terra, oltre ad un'altra porzione di edificio di forma rettangolare con il piano interrato e piano terra, con struttura portante costituita da pilastri in c.a. e muratura di tamponamento perimetrale. All'interno di questo capannone ci sono locali ad uso uffici disposti su due piani, terra e primo, collegato tra loro con scala interna in c.a.

L'accesso agli uffici avviene, dal cortile pertinenziale esterno, dalla porta esistente sul lato est della costruzione .

La superficie complessiva di questa costruzione è pari a mq. **1.93000,** sia al piano cantina che al piano terreno, gli uffici hanno superficie lorda pari a mq**. 232** per ciascun piano. Come gli altri capannoni anche questo edificio ha una copertura realizzata con una struttura in cemento armato e lastre di copertura in cemento amianto, da bonificare.

Complessivamente l'intera proprietà è in stato di abbandono, non utilizzata e, ad eccezione del locale di vendita, già impiegato come "Wine Point" che ha uno stato di manutenzione sufficiente, il resto della proprietà richiede l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, l'impianto elettrico e di riscaldamento non sono funzionanti e devono essere sistemati, le pavimentazioni dei capannoni presentano avallamenti e distacchi di piastrelle, sulle murature sono state riscontrate tracce di umidità.

Gli immobili qui descritti, già utilizzati per la produzione e la vendita di vino, si trovano in prossimità della Strada Provinciale n. 21: da qui, percorrendo per un breve tratto la Via Roncole, si arriva civico numero 19 dove si trova il cancello pedonale e quello carrabile di accesso al sedime di proprietà su cui sono stati edificati i fabbricati produttivi e residenziale sopra descritti.

[3] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile
[4] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile
[5] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Si precisa che tutti per la formazione della copertura di tutti i fabbricati sopra indicati, ad eccezione di quello che ospita il "Wine Point" e quello di tipo residenziale, sono state utilizzate lastre in cemento-amianto.

La consistenza di queste costruzioni sono correttamente rappresentate nella scheda planimetrica unita alla Dichiarazione di Variazione registrata in data 17/06/2003, registrata al Protocollo n. PV 193571 che rappresenta la particella al fg 2 mappale 266 sub 1, (ora mapp. 998 sub 1) e nella scheda numero "B/82" presentata all'Agenzia del Territorio in data 23/06/1984 che rappresenta il mapp. 266 sub 2 (ora mapp. 998 sub 2).

Caratteristiche del territorio: il Comune di Vigevano è compreso interamente nel Parco naturale lombardo della Valle del Ticino, in prossimità dell'area metropolitana di Milano, nella Lomellina nord-orientale, l'economia, oltre a quella agricola per la produzione di riso e mais, si svolge attorno il settore manifatturiero e metalmeccanico.

Vigevano è collegato a Milano dalla S.S. 494 Mi-Al e dalla linea ferroviaria Milano-Mortara, a Novara, Pavia, per mezzo del servizio di autolinee per il trasporto pubblico.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (km. 36), Pavia (km. 38), Novara (km. 27), Mortara (km. 14), Abbiategrasso (km. 12).

Distanze dai principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria (Km. 1); autostrada A7 Mi-Ge (Km. 18), autostrada A7 Mi-To (Km. 20), autostrada A26 (Km. 20), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 51), Aeroporto Milano Linate (Km. 43)

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di secondo grado (buono); farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (Km. 2), negozi della grande distribuzione al dettaglio (Km. 1,5), ospedali (buono), parchi e giardini (buono).

L'immobile condominiale, edificato nel 1980, anche se non presenta particolari caratteristiche architettoniche è stato edificato con buoni materiali e presenta un normale stato di conservazione.

Caratteristiche zona: territorio edificato nel Comune di Montescano in prossimità della zona agricola.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 50), Pavia (Km. 20), Lodi (Km. 35).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A7 Mi-Ge (Km. 28), autostrada A21 To-Pc-Bs (Km. 7), Stazione Ferroviaria (Km. 5), Aeroporto Milano Linate (Km. 45), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 80).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono alcuni servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia e primaria (buono), scuola secondaria (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Wine point					
Esposizione e vendita	331,50	1	331,50	Nord	Buone
Deposito	186,00	1	186,00	Interna	Buone
Ripostiglio1	15,60	1	15,60	Sud	Buone

Deposito	142,00	1	142,00	Nord-Sud	Buone
Ripostiglio 2	14,50	1	14,50	Sud	Buone
Spogliatoio	10,70	1	10,70	Nord-Est	Buone
Antibagno	3,90	1	3,90		
WC 1	2,60	1	2,60		
WC 2	2,50	1	2,50	Nord	Buone
WC 3	5,00	1	5,00	Interna	Buone
Totale piano terra	**714,30**		**714,30**		
Fabbricato abitativo					
Deposito	67,50	0,5	33,75	Sud	Buone
Ripostiglio 1	24,40	0,5	12,20	Interna	Buone
Ripostiglio 2	23,70	0,5	11,85	Interna	Buone
Ripostiglio 3	24,80	0,5	12,40	Interna	Buone
Totale piano terra	**140,40**		**144,34**		
Locali al piano al piano terra					
Capannone 1	676,00	1	676,00	Sud	Insufficienti
Capannone 2	1050,00	1	1050,00	Nord	Insufficienti
Tettoia	240,0	0,3	72,00		
Capannone 3	1867,00	1	1867,00	Nord	Buone
Ingresso uffici	23,90	1	23,90		
Ufficio 1	23,60	1	23,60	Nord-Sud	Buone
Ripostiglio	5,50	1	5,50		
Ufficio 2	45,20	1	45,20	Sud	Buone
Ufficio 3	25,60	1	25,60	Nord	Buone
Ufficio 4	23,90	1	23,90	Sud	Buone
Ufficio 5	43,50	1	43,50		
Antibagno	1,60	1	1,60		
Bagno	1,70	1	1,70		
Totale piano terra	**4027,50**		**3859,50**		
Piano primo					
Uffici piano primo					
Disimpegno	8.70	1	8.70	Ovest	Buone
Antibagno 1	3,50	1	3,50	Est	Buone
Bagno 1	4,50	1	4,50	Interna	Buone
Antibagno 2	3,50	1	3,50	Est	Buone
Bagno 2	4,50	1	4,50	Nord	Buone
Corridoio	9,80	1	9,80	Nord-Sud	Buone

Ufficio 1	13,50	1	13,50	Nord	Buone
Ufficio 2	13,30	1	13,30	Sud	Buone
Disimpegno	2,80	1	2,80		
Cucina	23,20	1	23,20		
Dispensa	7,50	1	7,50		
Sala riunioni	77,60	1	77,60		
Totale	**133,45**		**133,45**		
Abitazione al piano primo					
Ingresso	16,20	1	16,20	Est	Buone
Soggiorno	19,50	1	19,50	Interna	Buone
Cucina	25,90	1	25,90		
Disimpegno	6,20	1	6,20		
Camera 1	24,20	1	24,20		
Camera 2	16,80	1	16,80		
Bagno 1	9,10	1	9,10		
Bagno 2	6,20	1	6,20		
Totale	**124,10**		**124,10**		
Piano interrato					
Abitazione					
Cantina 1	65,30	0,4	26,12	Nord-Sud	Insufficienti
Cantina 2	76,20	0,4	30,48	Nord-Est-Sud	Insufficienti
Totale	**141,50**		**56,60**		
Capannone					
Deposito h.mt. 4,45	1510,00	0,4	604,00	Sud-Ovest	Insufficienti
Deposito h.mt. 3,20	444,50	0,4	177,80	Est-Sud	Insufficienti
Celle frigorifere	421,50	0,4	168,60	Interna	Insufficienti
Cantine	1325,00	0,4	530,00	Interna	Insufficienti
Totale	**3701,00**		**1480,40**		

Caratteristiche descrittive

"Wine Point" con annesso deposito

Fondazioni (struttura): tipologia: in. c.a.
Strutture verticali (struttura): materiale: mista in muratura e c.a., condizioni: buone.
Travi (struttura): materiale: in c.a., condizioni: buone.
Solai deposito: materiale: in c.a., condizioni: buone.
Copertura (struttura): tipologia: a falde in pendenza, condizioni: buone.
Gronda (struttura): Tipologia: in legno.
Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tegole in cotto; condizioni: buone.
Pareti esterne (componente materiale: muratura, rivestimento: intonaco civile tinteggiato,

edilizia): condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Protezione infissi esterni (componente edilizia): tipologia: nessuna.

Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia): tipologia: con due ante a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Pavimentazioni interne (componente edilizia): tipologia: piastrelle in ceramica per tutti i locali; condizioni: buone.

Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia): tipologia: intonaco di tipo civile tinteggiate; condizioni: buone.

Impianto sanitario (componente edilizia) tipologia: elementi sanitari necessari e funzionanti; condizioni: buone.

Impianto elettrico (componente edilizia): tipologia: all'interno della muratura; condizioni: buone, da accertare la conformità alle disposizioni normative vigenti.

Impianto di riscaldamento (componente edilizia): tipologia: caldaia a gas con ventilconvettori; condizioni buone, da accertare la conformità alle disposizioni normative vigenti.

Impianto di scarico delle acque (componente edilizia): tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: buone.

Allacciamento acquedotto (componente edilizia): tipologia: immobile allacciato all'acquedotto comunale.

Capannoni

Fondazioni (struttura): tipologia: in. c.a.

Strutture verticali (struttura): materiale: in parte in c.a. gettato in opera ed in parte con di tipo prefabbricato in c.a., condizioni: sufficienti.

Travi (struttura): materiale: in parte in c.a. gettato in opera ed in parte con di tipo prefabbricato in c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: in c.a. di tipo prefabbricato, condizioni: sufficienti.

Copertura (struttura): tipologia: in parte inclinata ed in parte a volta, condizioni: sufficienti.

Gronda (struttura): tipologia: in c.a., condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: in ferro e in alluminio, materiale: lamiera metallica, condizioni: da sistemare.

Pavimentazioni interne (componente edilizia): tipologia: battuto in c.a.; condizioni: da sistemare.

Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia): tipologia: intonaco di tipo civile tinteggiate; condizioni: da sistemare.

Impianto elettrico (componente edilizia): tipologia: all'esterno della muratura; condizioni: da sistemare e da adeguare le caratteristiche in base alle disposizioni normative vigenti.

Uffici al piano terra e primo

Fondazioni (struttura): tipologia: in. c.a.

Strutture verticali (struttura): materiale: in c.a. con murature perimetrali, condizioni: sufficienti.

Travi (struttura): materiale: in parte in c.a. di tipo prefabbricato in c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: in c.a. di tipo prefabbricato, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ad ante a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Pavimentazioni interne (componente edilizia): tipologia: in piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.

Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia): tipologia: intonaco di tipo civile tinteggiate; condizioni: sufficienti.

Impianto elettrico (componente edilizia): tipologia: all'interno della muratura; condizioni: da sistemare e da adeguare le caratteristiche in base alle disposizioni normative vigenti.

Impianto di riscaldamento (componente edilizia): tipologia: con termosifoni a piastra; condizioni: da adeguare le caratteristiche in base alle disposizioni normative vigenti.

Impianto di sanitario (componente edilizia): tipologia: con tubazioni interne alla muratura ed elementi sanitari

necessari; condizioni: da accertare le caratteristiche in base alle disposizioni normative vigenti.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo tutti i locali compresi nella proprietà immobiliare descritta, sia nel punto di vendita, nell'abitazione, nei capannoni e negli uffici, erano completamente inutilizzati anche se occupati da alcuni arredi e materiali della società proprietaria che utilizzava in precedenza i locali.

Per gli stessi immobili non risultano esserci contratti di locazione o scritture opponibili alla presente procedura.

Complessivamente tutti i locali presentano un stato di conservazione insufficiente allo svolgimento delle funzioni per cui sono stati costruiti, in particolare gli impianti elettrico e di riscaldamento, non funzionanti al momento del sopralluogo, devono essere sistemati ed adeguati alle disposizioni normative vigenti in materia di sicurezza ed anche a quelle del Locale Regolamento d'Igiene esistente.

La presenta di lastre in cemento amianto nella copertura dei capannoni richiede anche l'esecuzione di opere di bonifica di questo materiale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

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

4.2.1 *Iscrizioni:* ***Nessuna***

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

4.3.1 *Iscrizioni*

4.3.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo redatto dal Dott. Alessandro Bianchi, Notaio in Pavia -Pv- in data 30/07/1999 al Rep. n. 44545 a favore di Cariplo – Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde S.p.A., con sede in Milano -Mi-, c.f.: 10516020152, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera -Pv- in data 31/07/1999 al Reg. Gen. n. 5812 e Reg. Part. 1061 per un valore di € 15.000.000,00 (Euro quindicimilioni/00) a garanzia del capitale erogato pari a € 10.000.000,00 (Euro diecimilioni/00), oltre a interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta contro la Soc. Cantina Sociale La Versa, con sede in Santa Maria della Versa -Pv-, c.f.: 00181080185 titolare della quota pari a 1000/1000 e colpisce, tra gli altri, anche l'intera proprietà degli immobili in Comune di Montescano -Pv-, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 266 sub. 1 graffato ai mappali 311-507-508 (ora mapp. 998 sub 1) cat. D/7 R.C. €. 56.745,60;
- fg. 2 mapp. 266 sub. 2 (ora mapp. 998 sub 2) cat. A/3 cl. 1vani 5 R.C. €. 206,58;

oltre agli immobili in Comune di Montescano -Pv-, iscritti al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 311 semin. cl. 1 are 14.45 R.D. €. 17,91 R.A. €. 9,33;
- fg. 2 mapp. 266 ente urbano are 26.73;
- fg. 2 mapp. 263 seminativo cl. 1 are 44.33 R.D. €. 55,57 R.A. €. 28,94;
- fg. 2 mapp. 264 seminativo cl. 1 are 10.27 R.D. €. 12,73 R.A. €. 6,63;
- fg. 2 mapp. 310 sub 1 fabbricato rurale;
- fg. 2 mapp. 276 ente urbano;
- fg. 2 mapp. 512 seminativo cl. 1 are 01.63 R.D. €. 2,02 R.A. €. 1,05.

In seguito ai frazionamenti avvenuti le particelle sopra elencate hanno generato i terreni che attualmente risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al N.C.T. del Comune di Montescano -Pv- con i seguenti numeri:

- fg. 2 mapp. 441 prato cl. 1 are 16.82 R.D. €. 12,16 R.A. €. 9,99;
- fg. 2 mapp. 852 prato cl. 1 are 06.09 R.D. €. 4,40 R.A. €. 3,62;
- fg. 2 mapp. 854 prato cl. 1 are 18.40 R.D. €. 13,30 R.A. €. 10,93;
- fg. 2 mapp. 859 prato cl. 1 are 13.04 R.D. €. 9,43 R.A. €. 7,74;
- fg. 2 mapp. 661 prato cl. 1 are 10.40 R.D. €. 7,52 R.A. €. 6,18.

4.3.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto dal Dott. Alessandro Bianchi, Notaio in Pavia -Pv- in data 12/12/2001 al Rep. n. 48981 a favore di Banca Mediocredito S.p.A., con sede in Torino -To-, c.f.: 03126570013, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera -Pv- in data 15/12/2001 al Reg. Gen. n. 8618 e Reg. Part. 1349 per un valore di € 8.400.000,00 (Euro ottomilioniquattrocentomila/00) a garanzia del capitale erogato pari a € 4.200.000,00 (Euro quattromilioniduecentomila/00), oltre a interessi e spese.
L'ipoteca è trascritta contro la Soc. Cantina Sociale La Versa, con sede in Santa Maria della Versa -Pv-, c.f.: 00181080185 titolare della quota pari a 1000/1000 e colpisce, tra gli altri, anche l'intera proprietà degli immobili in Comune di Montescano -Pv-, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 266 sub. 1 graffato ai mappali 311-507-508 (ora mapp. 998 sub 1) cat. D/7 R.C. €. 56.745,60;
- fg. 2 mapp. 266 sub. 2 (ora mapp. 998 sub 2) cat. A/3 cl. 1vani 5 R.C.

€. 206,58;

oltre agli immobili in Comune di Montescano -Pv-, iscritti al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 311 semin. cl. 1 are 14.45 R.D. €. 17,91 R.A. €. 9,33;
- fg. 2 mapp. 266 ente urbano are 26.73;
- fg. 2 mapp. 263 seminativo cl. 1 are 44.33 R.D. €. 55,57 R.A. €. 28,94;
- fg. 2 mapp. 264 seminativo cl. 1 are 10.27 R.D. €. 12,73 R.A. €. 6,63;
- fg. 2 mapp. 310 sub 1 fabbricato rurale;
- fg. 2 mapp. 276 ente urbano;
- fg. 2 mapp. 512 seminativo cl. 1 are 01.63 R.D. €. 2,02 R.A. €. 1,05.

In seguito ai frazionamenti avvenuti le particelle sopra elencate hanno generato i terreni che attualmente risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al N.C.T. del Comune di Montescano -Pv- con i seguenti numeri:

- fg. 2 mapp. 441 prato cl. 1 are 16.82 R.D. €. 12,16 R.A. €. 9,99;
- fg. 2 mapp. 852 prato cl. 1 are 06.09 R.D. €. 4,40 R.A. €. 3,62;
- fg. 2 mapp. 854 prato cl. 1 are 18.40 R.D. €. 13,30 R.A. €. 10,93;
- fg. 2 mapp. 859 prato cl. 1 are 13.04 R.D. €. 9,43 R.A. €. 7,74;
- fg. 2 mapp. 661 prato cl. 1 are 10.40 R.D. €. 7,52 R.A. €. 6,18.

4.3.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo redatto dal Dott. Angelo Magnani, Notaio in Stradella -Pv- in data 29/01/2009 al Rep. n. 62999 e Racc. 30254 a favore di Mediocredito Italiano S.p.A., con sede in Milano -Mi-, c.f.: 13300400150, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera -Pv- in data 06/02/2009 al Reg. Gen. n. 864 e Reg. Part. 119 per un valore di € 7.000.000,00 (Euro settemilioni/00) a garanzia del capitale erogato pari a € 3.000.000,00 (Euro tremilioni/00), oltre a interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta contro la Soc. La Versa – Viticoltori dal 1905 - S.P.A., con sede in Santa Maria della Versa -Pv-, c.f.: 00181080185 titolare della quota pari a 1000/1000 e colpisce, tra gli altri, anche l'intera proprietà degli immobili in Comune di Montescano -Pv-, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 266 sub. 1 (ora 998 sub 1) cat. D/7 R.C. €. 56.745,60;
- fg. 2 mapp. 266 sub. 2 (ora 998 sub 2) cat. A/3 cl. 1vani 5 R.C. €. 206,58;

oltre agli immobili in Comune di Montescano -Pv-, iscritti al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 2 mapp. 852 prato cl. 1 are 06.09 R.D. €. 4,40 R.A. €. 3,62;

- fg. 2 mapp. 854 prato cl. 1 are 18.40 R.D. €. 13,30 R.A. €. 10,93;
- fg. 2 mapp. 859 prato cl. 1 are 13.04 R.D. €. 9,43 R.A. €. 7,74;
- fg. 2 mapp. 661 prato cl. 1 are 10.40 R.D. €. 7,52 R.A. €. 6,18.

A questa ipoteca è stata iscritta l'annotazione in data 02/10//2017 al n. 1113 per restrizione beni.

4.3.2. Trascrizioni

4.3.2.1. Fallimento derivante da atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento - in data 22/07/2016 Rep. n. 315 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – in data 17/01/2017 al Reg. Gen. n. 235 e Reg. Part. N. 161.

La sentenza è stata emessa a favore della massa dei creditori del Fallimento La Versa – Viticoltori dal 1905 S.p.A. ed interessa, tra gli altri, anche gli immobili in Comune di Montescano -Pv- iscritti al N.C.T. dello stesso Comune come segue:

- fg. 2 mapp. 852 prato cl. 1 are 06.09 R.D. €. 4,40 R.A. €. 3,62;
- fg. 2 mapp. 854 prato cl. 1 are 18.40 R.D. €. 13,30 R.A. €. 10,93;
- fg. 2 mapp. 859 prato cl. 1 are 13.04 R.D. €. 9,43 R.A. €. 7,74;
- fg. 2 mapp. 661 prato cl. 1 are 10.40 R.D. €. 7,52 R.A. €. 6,18;

oltre a quelli iscritti al N.C.E.U. in Comune di Montescano -Pv- con i numeri :

- fg. 2 mapp. 266 sub. 1 (ora 998 sub 1) cat. D/7 R.C. €. 56.745,60;
- fg. 2 mapp. 266 sub. 2 (ora 998 sub 2) cat. A/3 cl. 1vani 5 R.C. €. 206,58.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità urbanistico: ***nessuna difformità.***

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Montescano -Pv-, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato in data 23/03/2010 con Delibera del Consiglio Comunale n. 2, la zona in cui si trova il complesso edilizio, formato da capannoni ed edificio esistente, si trova all'interno del "Tessuto urbano consolidato", ed è definito come "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo della filiera agricola esistente e di completamento", con le prescrizioni contenute nella Parte Terza, Capo IV all'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questo ambito è ammessa, per l'immobile che è oggetto della presente relazione, la destinazione ad uso produttivo, di vendita di prodotti agricoli e residenziale in funzione dell'attività agricola.

Per le particelle iscritte al N.C.T. al fg 2 mapp. 252 e mapp. 259 la previsione del P.G.T. è prevalentemente uguale a quella del complesso edilizio, prescritta all'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione, con una parte inclusa negli "Ambiti non soggetto a trasformazione" ovvero "Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica" con le prescrizioni all'art. 69.

Invece, per le particelle iscritte al N.C.T. al fg 2 mapp. 861 e mapp. 854 la previsione del P.G.T. sono compresi nei "Tessuti di pubblica utilità" e definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione, come "Servizi esistenti disciplinati dal Piano sei Servizi" con le modalità di utilizzo definite all'art. 89.

4.4.2. Conformità catastale: ***nessuna difformità.***

Per quanto rilevato in località, esaminata la scheda catastale unita alla Variazione per "Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione" n. 19518.1/2003, registrata all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 17/06/2003 al Protocollo 193571, in cui è rappresentato graficamente il complesso edilizio per l'uso produttivo e la scheda B-82, presentata in data 23/06/1984, che rappresenta i locali residenziali al piano primo quella l'edificio residenziale, lo scrivente dichiara che tali documenti, ad eccezione di alcune pareti interne che sono state modificate, rappresentano correttamente gli immobili oggetto di perizia.

Dall'esame della mappa NCT risulta che il complesso edilizio non è correttamente rappresentato.

Tale bene immobile è precisamente intestato all'attuale proprietaria:

- Soc. La Versa – Viticoltori dal 1905 - S.P.A., con sede in Santa Maria della Versa -Pv-, c.f.: 00181080185;

titolare della quota pari a 1000/1000.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese per la rimozione delle lastre di amianto esistenti sulla copertura dei fabbricati, compresa l'installazione di nuove lastre ondulate:	€	360.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	0,00
Spese per aggiornamento delle schede catastali ed inserimento del fabbricato nella mappa NCT:	€	4.000,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Per quanto riguarda gli immobili al punto A.1

6.1.1 -La Versa Viticoltori dal 1905 S.p.A. con sede in Santa Maria della Versa -Pv- c.f.: 00181080185 titolare della piena ed intera quota dal 27/10/2002 alla data odierna.

Con atto pubblico redatto dal Dott. Angelo Magnani, Notaio in Broni -Pv-, in data 27/10/2002, al proprio Rep. n. 43118, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera -Pv- in data 27/11/2002 al Rep. Gen. 9087 e Rep. Part. 6856, la Soc. Cantina Sociale La Versa, con sede in Santa Maria della Versa -Pv-, c.f.: 00181080185, mutava la denominazione sociale in La Versa Viticoltori dal 1905 S.p.A. con sede in Santa Maria della Versa -Pv- c.f.: 00181080185, che risultava quindi titolare dell'intera proprietà delle unità

immobiliari in Comune di Montescano -Pv-, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 2 mapp. 852 prato cl. 1 are 06.09 R.D. €. 4,40 R.A. €. 3,62;
- fg. 2 mapp. 854 prato cl. 1 are 18.40 R.D. €. 13,30 R.A. €. 10,93;
- fg. 2 mapp. 859 prato cl. 1 are 13.04 R.D. €. 9,43 R.A. €. 7,74;
- fg. 2 mapp. 661 prato cl. 1 are 10.40 R.D. €. 7,52 R.A. €. 6,18;

oltre a quelli iscritti al N.C.E.U. del Comune di Montescano -Pv- con i numeri :

- fg. 2 mapp. 266 sub. 1 (ora 998 sub 1) cat. D/7 R.C. €. 56.745,60;
- fg. 2 mapp. 266 sub. 2 (ora 998 sub 2) cat. A/3 cl. 1vani 5 R.C. €. 206,58.

6.1.2 Precedenti proprietari

6.1.2.1 Soc. Cantina Sociale La Versa, con sede in Santa Maria della Versa -Pv-, c.f.: 00181080185, titolare dell'intera quota pari a 1000/1000, dal 28/12/1995 al 27/10/2002.

Con atto pubblico di vendita redatto dal Dott. Paolo Sedino, Notaio in Garlasco -Pv-, in data 28/12/1995 al proprio Rep. n. 61063, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione distaccata di Voghera -Pv- in data 19/01/1996 al Rep. Gen. 462 e Rep. Part. 396, la Soc. Cantina Viticoltori Valle Versa s.c.a.r.l. con sede in Montescano -Pv- c.f.: 00176900181 vendeva alla oc. La Versa Viticoltori dal 1905 S.p.A. con sede in Santa Maria della Versa -Pv- c.f.: 00181080185, l'intera proprietà delle unità immobiliari ad uso produttivo e residenziale in Comune di Montescano -Pv-, iscritte presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 2 mapp. 266 sub. 1 graffato ai mappali 311-507-508 (ora mapp. 998 sub 1) cat. D/7 R.C. €. 56.745,60;
- fg. 2 mapp. 266 sub. 2 (ora mapp. 998 sub 2) cat. A/3 cl. 1vani 5 R.C. €. 206,58.

6.1.2.2 Cantina Viticoltori Valle Versa s.c.a.r.l. con sede in Montescano -Pv- c.f.: 00176900181, titolare dell'intera quota pari a 1000/1000, dal 01/01/1995 al 28/12/1995.

Per titoli anteriori al 01/01/1997.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quante segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le caratteristiche presenti all'esterno dell'edificio ed

all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, oltre all'effettiva destinazione ad uso ammessa nei locali stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve comunque intendersi "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia.

7.3. Valutazioni delle superfici

	Immobile	Superf. lorda	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1	Complesso edilizio produttivo con cantine, abitazione e terreni.	6.150,00	200,00	€ 1.230.000,00

Valore Totale dell'intero immobile descritto al punto A.1. € 1.230.000,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo:	**€ 246.000,00**
Oneri per bonifica delle lastre in cemento amianto della copertura e sostituzione con lastre ecologiche:	**€ 360.000,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche per sistemazione edilizie o urbanistiche:	€ 4.000,00

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 620.000,00**

Vigevano, 07 settembre 2017

Il Perito
f.to Arch. Massimo Bruggi

Allegati:

- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura Catastale NCT.
- Visura catastale N.C.E.U.
- Schede Catastale del fabbricato produttivo
- Scheda catastale dell'abitazione
- Fotografie.