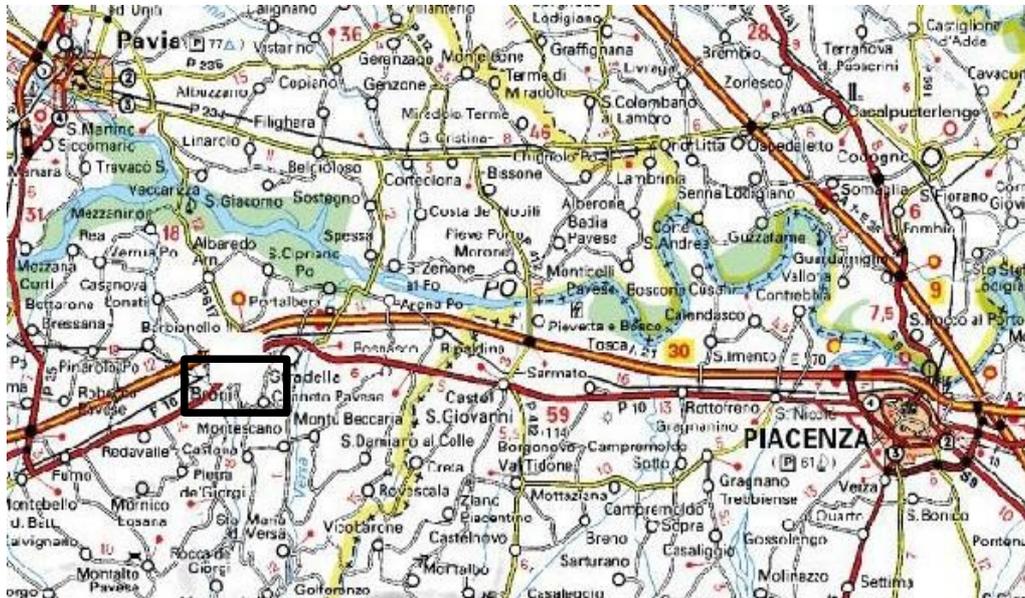


immobili siti in Broni (Pavia)

11 - INTRODUZIONE

Gli immobili oggetto della stima sono situati in Broni (PV), via Emilia 46, 48, 50



Broni, comune di 10.000 abitanti, dista 39 km da Piacenza e 18 da Pavia



vista aerea di Broni

12 – DESCRIZIONE DEI BENI



La via Emilia è la strada principale della cittadina



l'immobile compreso fra la via Emilia e via Riccadonna



la facciata sulla via Emilia e quella su vicolo Riccadonna

L'immobile è posto nel centro di Broni, sulla via Emilia, che attraversa la cittadina per tutta la sua lunghezza. Un secondo lato dell'immobile si affaccia sul vicolo Riccadonna, e gli altri lati sono in aderenza ad altre costruzioni. L'immobile in questione è oggi contraddistinto dai civici 44, 46 e 48, e non 28 come annotato sul rogito di acquisto Dott. Toscani del 16.12.2004. (cfr. all. 8).



Androne comune e cortile comune



facciata a L della casa e androne comune

Si accede all'interno ed ai piani superiori passando per i negozi o per un androne comune con la casa a fianco sulla via Emilia, al civico 44.

Per i diritti di questo passaggio comune e dell'area cortilizia interna, anch'essa comune, si può far riferimento a quanto citato nel rogito di acquisto Dott. Toscani del 16.12.2004 (cfr. all. 8) , nonché ai due rogiti precedenti rogati dal Dott. Rossi il 23.12.1967 e dal Dott. Cannizzaro il 17.04.1971 (cfr. all 9,10).

La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica principale, all'angolo fra la via Emilia e il vicolo Riccadonna, su tre piani fuori terra; da un piccolo corpo di due piani fuori terra, in aderenza al precedente, su vicolo Riccadonna; da una cascina ed un portico su vicolo Riccadonna e sul retro, lato sud della proprietà. L'area cortilizia è in parte in proprietà esclusiva ed in parte comune al civico 44 (cfr piante nella pagina seguente).

La parte principale ha una forma a L con finestre sulle due facciate interne e sulle due esterne; ha due balconi che corrono sulla facciata interna. La scala è decentrata ed i balconi erano utilizzati per accedere alla parte più lontana dei piani.

La scala citata disimpegna anche il piccolo corpo di fabbrica di due piani prima citato.

La cascina ed il portico hanno mantenuto caratteristiche prettamente rurali.

piante

Alcune tramezze ed aperture interne sono state variate negli anni, e non corrispondono esattamente alle schede catastali.

Le piante dei tre piani fuori terra riportate alla pagina precedente sono fedeli alla situazione attuale.



i prospetti interni dell'immobile a civile abitazione

Sono stati effettuati esclusivamente lavori di scrostatura delle pareti interne e rimozione dei vecchi serramenti interni e della facciata interna. I lavori svolti sono comunque necessari e propedeutici per una futura ristrutturazione.

Il progetto finale potrebbe prevedere un negozio con tre vetrine (oppure fino a tre negozi indipendenti) sulla via Emilia e sei box all'interno, ricavati nel rustico. Al primo e secondo piano si potrebbero ricavare due ampi appartamenti di circa 140 mq, oppure quattro piccoli appartamenti di circa 70 mq ciascuno. Da incontri con agenzie immobiliari della zona emerge però che la richiesta di negozi è estremamente limitata, ed il consiglio unanime è di prevedere abitazioni anche al piano terra. I volumi della cascina sono attualmente recuperabili.



il portico dal cortile



i tetti dei due rustici dal balcone del 2° piano

13 – CONSISTENZE:

	m	m	mq	coeff	Mq commercia li
PT lato v Riccadonna W	11,5	8,0	92,0	1,0	92,0
1°P lato v Riccadonna W	11,5	8,0	92,0	1,0	92,0
2°P lato v Riccadonna W	11,5	8,0	92,0	1,0	92,0
PT lato v Riccadonna centr	3,3	8,0	26,4	1,0	26,4
1°P lato v Riccadonna centr	3,3	8,0	26,4	1,0	26,4
2°P lato v Riccadonna centr	3,0	2,5	7,5	1,0	7,5
PT lato v Riccadonna magazzino	11,5	5,9	67,9	1,0	67,9
1°P lato v Riccadonna cascina	11,5	5,9	67,9	1,0	67,9
1°P lato v Riccadonna cascina	2,0	5,5	11,0	1,0	11,0
PT portico	10,0	5,5	55,0	0,1	5,5
PT locale sgombero	5,0	4,0	20,0	1	20
PT negozio	7,0	4,5	31,5	1,0	31,5
1°P sopraneozio	7,0	4,5	31,5	1,0	31,5
2°P sopraneozio	7,0	4,5	31,5	1,0	31,5
totale					603,1

14 - ISTRUTTORIA URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ho accertato che in data 08.04.2005 è stato richiesto un Permesso di Costruire per "ristrutturazione edificio a destinazione residenziale e commerciale"; detto Permesso è stato rilasciato il 02.11.2005 e ritirato il 07.11.2005, e riguarda la trasformazione dell'immobile in 2 negozi, 9 appartamenti, 2 box e 2 posti auto. Non essendo stati versati i contributi di costruzione nei limiti previsti, il Permesso di Costruire è decaduto con notifica del 23.11.2006.
(cfr allegati 11).

Inoltre in data 02.05.2005 è stata presentata una comunicazione di manutenzione ordinaria per "rifacimento di intonaci, sostituzione di serramenti e sostituzione soglie e davanzali degradati con rifacimento spallette", avente il n. pratica edilizia n. 169/05, prot. 7244 del 02.05.2005.
(cfr allegati 12).

15 - DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Broni:

foglio 19, part 1085, sub 1, cat. C/1, cl. 3, cons. 21 mq,	rendita € 211,49,	piano T
foglio 59, part 1085, sub 3, cat. A/4, cl. 2, cons. 4,5 vani,	rendita € 111,55,	piano T, 1
foglio 59, part 1085, sub 4, cat. A/4, cl. 2, cons. 2 vani,	rendita € 49,58,	piano 1
foglio 59, part 1085, sub 5, cat. A/4, cl. 2, cons. 2 vani,	rendita € 49,58,	piano 2
foglio 59, part 1085, sub 6, cat. A/4, cl. 2, cons. 2 vani,	rendita € 49,58,	piano 2
foglio 19, part 1085, sub 7, cat. C/1, cl. 4, cons. 19 mq,	rendita € 222,75,	piano T
foglio 59, part 1085, sub 8, cat. A/4, cl. 1, cons. 2 vani,	rendita € 42,35,	piano 1
foglio 59, part 1085, sub 9, cat. A/4, cl. 1, cons. 2 vani,	rendita € 42,35,	piano 2
foglio 59, part 1085, sub 13, cat. A/4, cl. 1, cons. 12 vani,	rendita € 21,17,	piano T
foglio 59, part 937, sub 6, cat. C/2, cl. 1, cons. 92 mq,	rendita € 194,81,	piano T-1

(cfr allegati 13, 14).

16 - PROVENIENZA ED INTESTAZIONI

Detti immobili furono acquisiti il 16/12/2004 da Pontiroli Ernestina per 1/2 e Pontiroli Rosa per 1/2 a favore di MASER INVESTMENT S.R.L. con atto Dott. Massimo Toscani, repertorio n. 130.254, raccolta n. 30.674, e trascritto il 10.01.2005 al reg. part. 70 e reg. gen. 85.

Provenienza precedente a favore di Pontiroli Ernestina per 1/2 e Pontiroli Rosa per 1/2 per successione in morte di Pontiroli Luigia Adele (cfr allegati 8).

17 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2004 Registro Particolare 2312 Registro Generale 11336. Pubblico ufficiale DOTT. TOSCANI MASSIMO Repertorio 130255 del 16/12/2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. immobili siti in Broni (PV). SOGGETTO DEBITORE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/1/2005 Registro Particolare 70 Registro Generale 85. Pubblico ufficiale DOTT. MASSIMO TOSCANI Repertorio 130254/30674 del 16/12/2004. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. immobili siti in Broni (PV)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2006 – Registro particolare 7295 Registro Generale 10878. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 143 del 09/11/2006. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. immobili siti in BRONI (PV)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/4/2010 – Registro particolare 1976 Registro Generale 2935. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA

Repertorio 5/1 del 13/04/2010. ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA
DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. immobili siti in Bettola (PC)
(cfr allegati 15)

18 - LOCAZIONI

L'immobile appare libero

19 – SERVITU'

Diritto di passaggio pedonale e carraio nell'androne e nella corte: rogito del Notaio Gregorio Rossi in data 23/12/1967, rep. 32647/2994, registrato a Broni il 04/01/1968 e trascritto a Voghera il 12/1/1968 al n. 1324/24.

Diritto d'uso del gabinetto a piano terra: rogito del Notaio Vincenzo Cannizzaro in data 17/4/1971, rep 16088/3675, trascritto a Voghera il 17/5/1971 al n. 1407/152. Dai rogiti non è chiara la localizzazione di detto gabinetto; La proprietaria dell'appartamento al primo piano al civico 44 (che ha in comune l'androne e l'area cortilizia, ha indicato un piccolo gabinetto al piano terreno nel corpo di fabbrica del civico 44.

(cfr allegati 8,9,10).

20 - VALUTAZIONE

Questa valutazione ha lo scopo d'indicare il valore più probabile di vendita del bene in un ragionevole arco di tempo: è perciò improntata su basi commerciali, e non su criteri di costi storici e di costruzione.

La cittadina di Broni ha sempre avuto una dinamica immobiliare meno brillante di altre cittadine vicine, come Stradella, Casteggio o Castel San Giovanni. Risulta che nel 2010 siano stati aperti solo due esercizi commerciali nel centro storico. I prezzi di appartamenti nuovi in centro storico si aggirano attorno al prezzo di 1.550 euro/mq; infatti in range rilevato considerando le vendite avvenute nel 2010 è compreso fra 1.750 euro/mq ottenuto dal miglior costruttore della zona a 1.400 euro/mq per gli appartamenti nuovi più commerciali.

Si ritiene che questo immobile sia destinato ad un'operazione immobiliare che prevederà una ristrutturazione non troppo costosa, frazionamento in più unità abitative e rivendita delle singole unità.

Ai fini di una valutazione dell'immobile allo stato attuale, bisogna pertanto considerare i costi di ristrutturazione, stimati in 850 euro/mq, ed un margine lordo d'impresa del 25%: questi valori portano ad una valutazione dell'immobile di 400 euro/mq per ogni mq potenzialmente vendibile.

Considerando la superficie commerciale realizzabile di 603 mq, si valuta pertanto che l'immobile allo stato attuale abbia un valore di euro 241.200.