

PREMESSA

In data 25/10/2023 l'Avv. Massignani Domenico inviava PEC allo scrivente con le seguenti richieste:

- specificare meglio che tipo di valorizzazione dell'edificabilità residua nel lotto 4 è stata eseguita;
- citare la fonte della valorizzazione delle particelle annesse alla procedura ,che trattasi di aree di viabilità oggetto poi di successiva cessione al comune.

1. Valorizzazione edificabilità residua lotto 4

A tale richiesta si era già data risposta nell'integrazione depositata in seno alla sola procedura EI N° 245/2022, a cui ci si rimanda.

Per semplicità si riportano nuovamente le risposte.

In primo luogo, si era confermato il fatto che il Mappale 944, corrispondesse, rispetto al Piano Attuativo, non solo al **Lotto 4**, ma anche al **Lotto 3**. Il Mappale 944 rappresenta l'intera area del Lotto 4 e parte del Lotto 3.

Ciò detto, la particella 944 ha una superficie catastale di 1470 mq, secondo il PdC, il Lotto 4 ha una superficie di 873 mq, quindi residuerebbero 597 mq per il Lotto 3. Ciò comporta, in linea di massima, una residua potenzialità edificatoria del Mappale 944. L'edificabilità dell'ATR 1è indicata pari a 951 mq di Sul, come da comma 5 art. 2 della convenzione. Considerando che vengono nell'ATR 1 indicate 5 villette singole ed una bifamiliare (il Lotto 4) e che il Lotto 3 è una villetta singola, la stessa avrebbe a disposizione un settimo della Sul prevista, quindi circa 136 mq. I mappali a completamento del Lotto 3 sono il 940 e il 950, per complessivi 190 mq. Parametrando la Sul di 136 mq, rispetto all'area residua del mappale 944 con i mappali 940 e 950, si otterrebbe una potenzialità edificatoria di circa 103 mq. Va però segnalato che



dovendosi mantenere la distanza di 10 m tra pareti finestrate e la distanza di 5 m dai confini, in mancanza dei mappali 940 e 950, non necessariamente potrebbe essere consentita l'edificazione completa di tale Sul aggiuntiva

La stima di valore dell'immobile pignorato con la EI N° 245/2022 è stata svolta utilizzando un criterio comparativo, con prezzi di immobili simili, deducibili dagli osservatori di settore.

All'atto di stesura della precedente integrazione ed anche attualmente, il valore medio per Ville e Villini in Stradella è pari ad €/mq 1.200,00 circa. La superficie commerciale della villa bifamiliare è pari a 335,00 mq, con un valore pari ad € 402.000,00.

NB: Le superfici sono solo indicative e si riferiscono al lordo dell'immobile. La realizzazione del cappotto esterno (il cui spessore non è noto, dipendendo dai calcoli energetici) aumenterà la superficie lorda. Il valore di cui sopra è quindi da intendersi a corpo.

Ipotizzando che le attuali opere realizzate corrispondano a circa il 30% dell'opera completa, il valore in prima battuta viene quindi ridotto ad € 120.600,00.

Al valore di cui sopra vanno quindi detratti i costi tecnico professionali per portare a completamento le opere.

Utilizzando programma di calcolo per l'onorario tecnico ai sensi del D.M. 140/2012, inserendo il valore della villa al nuovo (€ 400.000,00) si ottiene un costo pari ad € 35.000,00 (allegato n° 6 alla precedente integrazione). Tale importo, solitamente oggetto di sconto in fase contrattuale, non comprende però tutte le prestazioni professionali e, pertanto viene mantenuto.

La realizzazione del controsoffitto, per una superficie di circa 125 mq comporterà un costo minimo pari a circa € 12.500,00. Il costo per le opere di impermeabilizzazione che dovranno risolvere la problematica delle infiltrazioni, trattandosi di opere di finitura, si intende compreso nella riduzione iniziale di valore da € 402.000,00 ad € 120.600,00.

Complessivamente il costo per gli onorari e il costo per il controsoffitto ammontano quindi a circa 47.500,00 €.



Deducendo tali importi dal valore di € 120.600,00 si ottiene un valore di € 73.100,00.

La potenzialità edificatoria dell'area, pari a circa 103 mq di Sul, ha comportato quindi l'incremento di valore ad € 80.000,00 come da perizia, tenuto conto delle problematiche già descritte e della mancanza degli altri terreni per completare il lotto 3.

1. Valorizzazione aree di cessione

L'EI N° 193/2023 riguarda i seguenti immobili:

- ▲ Foglio 19, mappale 942, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 940 mq,
- ▲ Foglio 19, mappale 945, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 300 mq,
- ▲ Foglio 19, mappale 946, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 285 mq,

I mappali 942 e 945 per 1.240 mq sono aree di cessione, mentre il mappale 946, per 285 mq, rimane nell'ambito della proprietà della ATR 1 ma con destinazione a viabilità interna di uso pubblico.

In primo luogo si è ritenuta utilizzabile la valutazione offerta dalla Agenzia delle Entrate per gli espropri (allegati valori anno 2022 per la regione agraria n° 2). Il valore per il terreno destinato a Vigneto è pari a 40.000 €/Ha, ossia a €/mq 4,00. In fase di contrattazione si ottiene sempre una maggior valore, che è stato considerato pari ad €/mq 6,00.

Con tale valore i mappali 942 e 945 sono stati valorizzati in € 7.440,00.

Il mappale 946, non soggetto a cessione, è stato valutato il doppio, ossia €/mq 12,00 valorizzandolo in € 3.420,00.

L'importo complessivo di € 10.860,00 è stato poi ridotto ad € 10.000,00.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si resta a disposizione per eventuali altre richieste di integrazione e/o chiarimenti.

Vigevano, li 26.10.2023

Il CTU (dott. Ing. Asta Giuseppe)

Allegati: Valori commissione provinciale espropri



Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 25/05/2022

Pubblicazione sul BUR
n. 23 del 08/06/2022

		REGIONE AGRARIA N°: 1 ALTO STAFFORA Comuni di: BAGNARIA, BRALLO DI PREGOLA, MENCONICO, ROMAGNESE, SANTA MARGHERITA STAFFORA, VAL DI NIZZA, VALVERDE, VARZI, ZAVATTARELLO, COLLI VERDI			REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE SETTENTRIONALI OLTREPO PAVESE Comuni di: BOSNASCO, CALVIGNANO, CANNETO PAVESE, CASTANA, CASTEGGIO, CIGOGNOLA, CODEVILLA, CORVINO SAN QUIRICO, GODIASCO, MONTEBELLO BATTAGLIA, MONTECANO, MONTU BECCARIA, MORNICO LOSANA, OLIVA GESSI, PIETRA DE GIORGI, REDAVALLE, RETORBIDO, RIVANAZZANO, ROVESCALA, SAN DAMIANO AL COLLE, SANTA GIULETTA, S.MARIA DELLA VERSA, STRADELLA, TORRAZZA COSTE, TORRICELLA VERZATE, ZENEVREDO			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4500	SI			4800			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5900	SI			7900			
BOSCO MISTO	4500	SI			5000			
FRUTTETO	27500	SI	SI		33000			
INCOLTO PRODUTTIVO	3500	SI			3500			
ORTO					30700			
PASCOLO	3300	SI			3600			
PASCOLO ARBORATO	3400	SI			3700			
PRATO	5600	SI			17000			
PRATO IRRIGUO					21700			
SEMINATIVO	7800	SI			20000			14-TERRENI DI PIANURA VALORI R.A. N. 10
SEMINATIVO ARBORATO	8500	SI			22000			14-TERRENI DI PIANURA VALORI R.A. N. 10
VIGNETI					50400		SI	13-D.O.C.
VIGNETO	12700	SI		12-I.G.P.	40000			12-I.G.P.

Firmato Da: ASTA GIUSEPPE

