

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare
nn 245/2022 + 193/2023 R.G.E.

POP NPLS 2019 S.r.l., con sede in Conegliano
contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. CODEGA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.



Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Beni in STRADELLA (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

La società [REDACTED] risultava essere iscritta presso il Registro delle Imprese di Pavia con il codice fiscale e numero di iscrizione:

[REDACTED]

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca volontaria iscritta a Voghera il 30.10.2012 ai n.ri 6918/804 (vedasi specifiche al punto 4.2.1),
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 30.06.2022 ai n.ri 5130/3893,
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 05.08.2022 ai n.ri 6489/4942.
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 26.05.2023 ai n.ri 4386/3223.
- Stato di possesso del bene: al momento dei sopralluoghi, in data 24.11.2022 (EI 245-22) e in data 28.09.2023 (EI 193-23) l'immobile oggetto di pignoramento, terreno Mp 944 (con entrostante villa bifamiliare) risultava al rustico e in stato di abbandono, mentre i terreni Mp 942, 944 e 945 erano in parte pavimentati con ghiaietto ed utilizzati da terzi (proprietari della villetta Mapp. 1028) e in parte in stato di abbandono, invasi da vegetazione e usati come discarica.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:



- Stima € 90.000,00
 - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 13.500,00
 - Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0
 - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 0
 - **PREZZO BASE D'ASTA** quota di 1/1 € **76.500,00**
- Criticità varie:
 - **Necessità di ottenimento di nuovo titolo abilitativo, possibile necessità di rifacimento copertura da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale:**
 - **Problematiche connesse con l'accesso alla villetta bifamiliare da praticarsi su terreni Mp 942 e 945 oggetto di cessione al Comune e da urbanizzare, CON NECESSITA' DI VERIFICA CON L'UFFICIO TECNICO COMUNALE. Si veda quanto meglio dettagliato nel paragrafo.4.3.1.**
 - **Necessità di accatastamento per la villetta bifamiliare.**

Beni in Stradella (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. (EI 245/2022) Terreno (quota di proprietà di 1/1) sito nel Comune di Stradella (PV) in Via Rocca (interno e inserito in Piano Attuativo di iniziativa privata ATR1-Via Rocca) sul quale insistono due unità immobiliari semi-indipendenti (villetta bifamiliare) a due piani fuori terra con i box posti a lato delle abitazioni. Le due unità sono al rustico. Parte del terreno ha una potenzialità edificatoria residua.

Gli immobili risultano così censiti al N.C.T. del Comune di Stradella (PV):

- ▲ Foglio 19, mappale 944, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 1.470 mq, R.D.: € 26,95, R.A.: € 13,67.



B. (EI 193/2023) Terreni (quota di proprietà di 1/1) siti nel Comune di Stradella (PV) in Via Rocca, costituenti “aree a Standard”, ossia la viabilità in cessione al Comune o interna ad un Piano Attuativo di iniziativa privata ATR1 – Via Rocca.

Gli immobili risultano così censiti al N.C.T. del Comune di Stradella (PV):

- ▲ Foglio 19, mappale 942, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 940 mq, R.D.: € 17,23, R.A.: € 8,74;
- ▲ Foglio 19, mappale 945, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 300 mq, R.D.: € 5,50, R.A.: € 2,79;
- ▲ Foglio 19, mappale 946, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 285 mq, R.D.: € 5,23, R.A.: € 2,65.

I quattro terreni risultano intestati a:

- ▲ [REDACTED]
Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 944, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 946, Ovest: mappale 950, Sud: mappali 324 e 319, Est: mappale 942.

Coerenze in corpo della particella 942, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 941, Ovest: mappali 941, 946 e 944, Sud: mappali 319 e 233, Est: mappali 1028 e 1029.

Coerenze in corpo della particella 945, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 942, Ovest: mappali 1028 e 1029, Sud: mappale 901, Est: Via Rocca.

Coerenze in corpo della particella 946, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 941, Ovest: mappale 949, Sud: mappale 944, Est: mappale 942.

NB: le due abitazioni collocate sul Mappale 944 non risultano accatastate, poiché in corso di costruzione e abbandonate.

Nell’atto di compravendita Notaio Luigi Giancani n° 76100/20674 di rep. del 18.07.2011, la società [REDACTED] risultava essere iscritta



presso il Registro delle Imprese di Pavia con il codice fiscale e numero di iscrizione:
02097690180.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di più terreni siti in Stradella (PV) in Via Rocca (nell'ambito del Piano Attuativo ATR1-Via Rocca), il primo, il Mappale 944 è interno, e su di esso insistono due unità immobiliari semi-indipendenti (villetta bifamiliare) a due piani fuori terra con i box posti a lato delle abitazioni. Le due unità sono al rustico e l'accesso alle stesse si pratica dai restanti mappali oggetto di perizia.

Gli altri, i Mappali 942, 945 e 946 costituiscono la viabilità del Piano Attuativo di cui meglio si dirà nel seguito.

Il fabbricato in costruzione (villetta bifamiliare) risulta essere stato edificato con Permesso di



successiva Comunicazione di Inizio Lavori in data 06.06.2012. Il Permesso di Costruire è scaduto. Precedentemente era stata presentata una Denuncia di Inizio Attività n° 153/2011 –



Urbanizzazione”.

Il Mappale 944 costituisce, rispetto all'ATR1, sia il Lotto 4 sia parte del Lotto 3. Il Mappale 944 ha una superficie catastale di 1470 mq e, 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'ATR1 è 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. Tale circostanza, con le connesse problematiche, è stata considerata anche ai fini della stima.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il terreno è nell'ambito periferico del comune di Stradella. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da villette monofamiliari o plurifamiliari. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti, avvicinandosi al centro urbano, anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche.

Principali collegamenti pubblici: Stradella è situata a circa 23 Km da Pavia, a circa 65 Km da Milano e a circa 30 Km da Voghera; il casello autostradale più vicino è quello di Broni – Stradella sulla A21-Torino-Piacenza che dista circa 3 Km. Stradella è altresì dotata di stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi in data 24.11.2022 (EI 245/22) e in data 28.09.2023 (EI 193/23) gli immobili oggetto di pignoramento risultavano abbandonati, con la villetta bifamiliare al rustico, invasa da vegetazione spontanea, la viabilità del P.A. era in parte in abbandono e ivaso da vegetazione e usato in parte come discarica, in parte in condizioni accettabili (pavimentazione in ghiaia) a fronte della presenza di un accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi (villetta mappale 1028) sugli stessi Mappali 942 e 945.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel



periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.10.2023 con i Repertori aggiornati al 04.10.2023. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, in atti, si relaziona quanto segue:

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **I terreni si trovano inserito in un più ampio ambito di Piano Attuativo di iniziativa privata, in origine denominato “A.T.R. 1 – Via Rocca”, per il quale il precedente proprietario e dante causa alla attuale Debitrice Esecutata, ha firmato, in data 09.06.2011 Convenzione per l’Attuazione del Piano, con il Comune di Stradella (Atto Notaio Giancani NN 76.032/ 20.619). La convenzione, come si legge, vincola anche i successivi aventi causa. La convenzione riguarda le opere di urbanizzazione del Piano Attuativo, con la viabilità interna e i servizi (il tutto a carico del soggetto attuatore). Parte della viabilità dovrà poi essere ceduta al Comune.***

Stanti le proroghe concesse dalle Leggi 98/2013, 120/2020 51/2022 per complessivi anni 7 (3 + 3 + 1), data la stipula della convenzione il 09.06.2011, la stessa ha validità di 10 anni oltre le proroghe, per complessivi 17 anni e, pertanto, è ancora in vigore, scadendo il 05.06.2028.

Tale circostanza, unita anche alla situazione di [REDACTED] che è in liquidazione, verosimilmente rende difficile anche al Comune gestire l’acquisizione delle aree e l’escussione della fideiussione, fideiussione di cui non è nota l’eventuale escussione da parte del Comune. Contatti recenti con lo stesso Ufficio Tecnico segnalano l’ipotesi di avvio di attività.

4.1.4. Altre limitazioni d’uso: nessuno reperibile tramite visura presso il Servizio di Pubblicità



Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

NB: Si segnala come con Atto NN 159339/47165 del 09.07.2013 Notaio Toscani, trascritto a Voghera ai n.ri 5060/3859, la [REDACTED] abbia trasferito la sede sociale da Stradella a Castel San Giovanni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 30.10.2012 ai n.ri 6918/804 a favore di Banca di Piacenza Società Cooperativa per Azioni, contro [REDACTED] atto Notaio Luigi Giancani n° 76536/21029 di rep. del 29.10.2012 per complessivi € 750.000,00 (capitale € 500.000,00). L'ipoteca riguarda, oltre al Mappale 944 Fg. 19 di cui alla presente procedura, altri beni in Comune di Borgonovo Val Tidone. Iscrizione Annotata in data 13.03.2014 N° 133 (riduzione di somma), N° 134 (frazionamento in quota). Il bene oggetto della presente procedura, Mappale 944 del Fg .19, secondo l'atto di Frazionamento NN 670/427 Notaio Falotico Maddalena, costituisce la Quota n° 2, su cui grava Ipoteca pari ad € 168.745,35 a garanzia di capitale di € 112.496,90.

4.2.2. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 30.06.2022 ai n.ri 5130/3893, n° 4057 di rep. del 10.06.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Pop NPLS s.r.l. e contro [REDACTED] per la quota di 1/1. Beni pignorati: foglio 19 mappale 944.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 05.08.2022 ai n.ri 6489/4942, n° 4057 di rep. del 10.06.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Pop NPLS s.r.l. e contro [REDACTED] per la quota di 1/1. Beni pignorati: foglio 19 mappale 944.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 26.05.2023 ai n.ri



4386/3223, n° 2819 di rep. del 09.05.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Pop NPLS s.r.l. e contro [REDACTED] per la quota di 1/1. Beni pignorati: foglio 19, mappali 946, 942, 945 e 944.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Come già indicato, oggetto della Procedura Esecutiva sono dei terreni e su uno degli stessi (**Mp 944**) è stata realizzata una villa bifamiliare che, all'atto del sopralluogo, risultava in corso di costruzione al rustico e in stato di abbandono da parecchio tempo.

I lavori di costruzione della villetta sono stati autorizzati con Permesso di Costruire N° 9/2012 del 01.06.2012 ed inizio lavori in data 06.06.2012. Considerati tre anni per ultimare i lavori, gli stessi potevano essere attuati sino al 05.06.2015. Intervenendo la Legge N° 98/2013 (art. 30 comma 2) ed essendo in corso di validità il PdC, previa richiesta dell'interessato, il termine poteva essere prorogato di due anni, quindi sino al 05.06.2017

Il Permesso di Costruire è quindi ampiamente scaduto e, di fatto, per poter dare ultimazione all'immobile si dovrà procedere all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo con il rispetto delle normative edili (strutture / isolamenti / impianti / ...) attualmente vigenti, modificate rispetto a quelle del 2011, visto il lasso di tempo trascorso.

Con riferimento alla villetta, il confronto tra le tavole progettuali e lo stato dei luoghi fa emergere una sostanziale conformità, distributiva e planimetrica, di quanto eseguito rispetto a quanto assentito, anche se, essendo l'immobile al rustico, non è stato possibile verificare in forma certa alcune delle quote, quali ad esempio le distanze dai confini (stante la presenza di alberi, arbusti e altro) e le altezze che però, pur se misurate al rustico, sono risultate, dal confronto con il progetto assentito, maggiori, con un superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento di piano (6,00 m), per circa 30 cm. Ciò potrebbe comportare o la necessità di un controsoffitto (lo scrivente non può però sostituirsi alla Pubblica



Amministrazione e non può attestare che la stessa P.A. accetterà l'intervento proposto) o anche il rifacimento di parte della copertura per adattarla alle previsioni di piano. Tale circostanza andrà opportunamente verificata con l'Ufficio Tecnico Comunale. Del pari si dovrà verificare la modalità di rilascio di nuovo titolo abilitativo per l'ultimazione delle opere.

In merito all'ultimazione delle opere, si segnala inoltre, come la Normativa Sismica Regionale sia cambiata con la LR 33/2015 che ha modificato le zone sismiche, portando Stradella dalla Zona 4 alla Zona 3 (più restrittiva). Ciò comporterà, a giudizio dello scrivente, la verifica dell'edificio secondo i nuovi parametri di legge.

Anche sotto il profilo energetico vi sono stati notevoli cambiamenti normativi. Ciò comporterà specifiche verifiche se non altro per la copertura che è già ultimata. La verifica energetica coinvolgerà anche l'aspetto acustico.

Circa l'iter di rilascio, lo stesso è quello canonico di qualsiasi pratica edilizia, ossia, in linea di massima:

- Ottenimento di Permesso di Costruire (o pratica similare), previo deposito di apposita istanza corredata di tutti i documenti idonei, compresa la progettazione strutturale (se necessaria), quella energetica e quella acustica;
- Esecuzione delle opere di integrazione strutturale (se necessarie), di sanatoria, di eliminazione delle infiltrazioni e di ultimazione dell'immobile (pavimenti, isolamenti, intonaci, impianti, serramenti, recinzioni, ...);
- Rilascio da parte dei soggetti interessati (impiantisti, DD.LL., collaudatore, certificatore, ...) di tutte le attestazioni,
- Richiesta di agibilità tramite SCIA con la documentazione necessaria.

Fatte salve le problematiche dell'abitazione, un problema di pari se non maggior rilievo è dato dalla mancata ultimazione delle opere di viabilità e di urbanizzazione relative all'Area di Trasformazione A.T.R.1 – Via Rocca, in particolare la viabilità di cui ai



mappali 942, 945 e 946 e le reti dei servizi, nonché dalla cessione delle aree al Comune.

Come indicato, nel 2011, il dante causa alla [REDACTED] firmava convenzione con il Comune di Stradella per la Trasformazione dell'Area, con impegno a realizzare le opere di urbanizzazione (viabilità, acquedotto, fognatura, illuminazione, rete gas, ...) e successiva cessione al Comune della viabilità pubblica (Mp 942 e 945) e delle reti stesse. Impegni passati in capo alla [REDACTED] con l'atto di Compravendita.

Tali attività non si sono mai perfezionate e le aree destinate alla viabilità pubblica (Mappali 942 e 945) non sono mai stati cedute al Comune. L'accesso al terreno con le due ville si attua proprio transitando sui Mappali 942 e 945, in assenza delle opere previste dalla Convenzione del Piano di Attuazione citato. Si segnala come risultano in capo a [REDACTED] la quasi totalità delle altre particelle facenti capo al Piano di Trasformazione dell'area.

Stanti le proroghe concesse dalle Leggi 98/2013, 120/2020 51/2022 per complessivi anni 7 (3 + 3 + 1), data la stipula della convenzione il 09.06.2011, la stessa ha validità di 10 anni oltre le proroghe, per complessivi 17 anni e, pertanto, è ancora in vigore, scadendo il 05.06.2028.

Tale circostanza, unita anche alla situazione di [REDACTED] che è in liquidazione, verosimilmente rende difficile anche al Comune gestire l'acquisizione delle aree e l'escussione della fideiussione.

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale per le vie brevi si è appreso come lo stesso sia ben al corrente della situazione, anche in virtù della presenza di un'altra villetta (mappale 1028), ultimata, venduta ed abitata, per la quale, pur essendo pressoché in fregio alla Via Rocca, si presenta il medesimo problema. Si è appreso come il Comune stia tentando sia l'esproprio sia uno svincolo di parte delle somme di cui alla fideiussione, invocando il principio dell'inadempienza da parte del costruttore-attuatore ed ai fini del rilascio dell'agibilità per la



villa di cui sopra. Per tali operazioni non vi sono però ancora risposte certe. Di fatto poi l'accesso alla villetta abitata (mappale 1028) avviene, partendo dalla pubblica via, molto prima dell'accesso al Mappale 944 (ove sorge la villetta bifamiliare al rustico) di cui alla presente procedura e quindi, anche nel caso in cui il Comune dovesse procedere, verosimilmente l'intervento si limiterebbe alla prima villetta (mappale 1028), essendo la villa bifamiliare oggetto di stima, non ancora ultimata. Il Tecnico Comunale segnalava poi il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe l'acquirente per il pagamento delle opere di urbanizzazione.

Si fa presente come, a prezzi 2011, la valorizzazione delle opere da eseguirsi da parte del soggetto attuatore, fosse di € 361.717,43. Oggi tale importo potrebbe verosimilmente anche essere raddoppiato.

Acquistando oltre al Mappale 944 anche gli altri Mappali, si dovrà procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla cessione al patrimonio comunale della viabilità della ATR1.

Stante quanto sopra, il valore di stima terrà ampiamente conto delle problematiche enunciate e non verranno attuate ulteriori riduzioni, salvo quella pari al 15%, ritenendo compresa nella stima, la riduzione di valore conseguente alle situazioni prima determinate, situazioni che coinvolgono soggetti terzi, quali il proprietario della villetta di cui al Mappale 1028, la stessa [REDACTED] quale proprietaria delle restanti aree e parimenti coinvolgono il Comune di Stradella.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La villa bifamiliare, insistente sul Mappale 944, non è accatastata e parimenti non è inserita nella mappa di catasto terreni. I Mappali 942, 945 e 946, costituenti le aree a viabilità, risultano, per quanto possibile, corrispondere alla planimetria del Piano di Attuazione.



Si renderanno necessarie, per la villette bifamiliare, al termine o in corso della regolarizzazione edilizia, le attività di redazione di Tipo Mappale, con frazionamento per la residua porzione del terreno non di pertinenza della villetta, in funzione del Piano di Attuazione, e di redazione di DOCFA per il regolare accatastamento degli immobili.

Delle precedenti problematiche si terrà conto nel valore di stima, senza attuare ulteriori riduzioni di valore.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *nessuna.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.10.2023 con i Repertori aggiornati al 04.10.2023. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 18.07.2011: [REDAZIONE] a seguito di atto di compravendita Notaio Luigi Giancani n° 76100/20674 di rep. del 18.07.2011 e trascritto il 28.07.2011 ai n.ri 5855/4133, contro [REDAZIONE] per la quota di 1/1.



Dal 14.10.2006 al 28.07.2011: [REDACTED] a seguito di atto di compravendita Notaio Angelo Magnani di Broni n° 58305/26310 di rep. del 13.10.2006 e

[REDACTED]

[REDACTED]

ciascuno, a seguito di atto di compravendita Notaio Angelo Magnani di Broni n° 30727 di rep.

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, la villetta bifamiliare edificata sul Mappale 944 risulta essere stata edificata a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Denuncia di Inizio Attività n° 153/2011 – prot. n° 12114 del 12.09.2011, richiesta da [REDACTED] per “Ambito di trasformazione residenziale ATR1 Via Rocca Opere di Urbanizzazione”,
- ✓ [REDACTED]
data 05.06.2012,
- ✓ Comunicazione di Inizio Lavori in data 06.06.2012.

La planimetria catastale N.C.E.U. non è mai stata redatta.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Stradella, ed in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune stesso (allegato), i terreni oggetto di perizia ricadono in:

Art. 69 – Piani Attuativi in Itinere, in particolare “ATR1 – Via Rocca”, di cui alla Convenzione urbanistica stipulata con Atto Notaio Luigi Giancani NN 76032/20619



registrato a Piacenza il 21.06.2011 n° 5540 serie 1T. In particolare i mappali 942 – 945 e 946 sono “aree a standard” e i mappali 942 e 945 sono previsti in cessione gratuita al Comune e il mappale 946 è destinato a viabilità interna ad uso pubblico, il mappale 944 costituisce parte della “Sf” (superficie fondiaria) dello stesso ATR1.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui ai punti **A** e **B**

A. (EI 245/2022) Terreno (quota di proprietà di 1/1) sito nel Comune di Stradella (PV) in Via Rocca (interno e inserito in Piano Attuativo di iniziativa privata ATR1-Via Rocca) sul quale insistono due unità immobiliari semi-indipendenti (villetta bifamiliare) a due piani fuori terra con i box posti a lato delle abitazioni. Le due unità sono al rustico. Parte del terreno ha una potenzialità edificatoria residua.

Gli immobili risultano così censiti al N.C.T. del Comune di Stradella (PV):

- ▲ Foglio 19, mappale 944, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 1.470 mq, R.D.: € 26,95, R.A.: € 13,67.

B. (EI 193/2023) Terreni (quota di proprietà di 1/1) siti nel Comune di Stradella (PV) in Via Rocca, costituenti “aree a Standard”, ossia la viabilità in cessione al Comune o interna ad un Piano Attuativo di iniziativa privata ATR1 – Via Rocca.

Gli immobili risultano così censiti al N.C.T. del Comune di Stradella (PV):

- ▲ Foglio 19, mappale 942, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 940 mq, R.D.: € 17,23, R.A.: € 8,74;
- ▲ Foglio 19, mappale 945, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 300 mq, R.D.: € 5,50, R.A.: € 2,79;
- ▲ Foglio 19, mappale 946, qualità: Vigneto, classe: 2, superficie: 285 mq, R.D.: € 5,23, R.A.: € 2,65.

I quattro terreni risultano intestati a:

- ▲ [REDACTED] con sede in Castel San Giovanni (PC), C.F.: 02097690180,



Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 944, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 946, Ovest: mappale 950, Sud: mappali 324 e 319, Est: mappale 942.

Coerenze in corpo della particella 942, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 941, Ovest: mappali 941, 946 e 944, Sud: mappali 319 e 233, Est: mappali 1028 e 1029.

Coerenze in corpo della particella 945, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 942, Ovest: mappali 1028 e 1029, Sud: mappale 901, Est: Via Rocca.

Coerenze in corpo della particella 946, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 941, Ovest: mappale 949, Sud: mappale 944, Est: mappale 942.

NB: le due abitazioni collocate sul Mappale 944 non risultano accatastate, poiché in corso di costruzione e abbandonate.

Nell'atto di compravendita Notaio Luigi Giancani n° 76100/20674 di rep. del 18.07.2011, la società [REDACTED] con sede in Stradella (PV), risultava essere iscritta presso il Registro delle Imprese di Pavia con il codice fiscale e numero di iscrizione: 02097690180.

Circa gli immobili di cui al punto A vista la presenza della villetta bifamiliare, si ritiene opportuno indicare la consistenza della stessa nelle condizioni al rustico rilevate e, per quanto riguarda il terreno, si indica la sola consistenza catastale, pari a mq 1.470,00 non essendo possibile, viste le condizioni dell'area qualsiasi rilievo strumentale del terreno stesso.

Circa gli immobili di cui al punto B si indica la sola consistenza catastale, pari a compressivi mq 1.525,00 non essendo possibile, viste le condizioni dell'area qualsiasi rilievo strumentale del terreno stesso.

Per la villetta bifamiliare si sono considerate due unità:

Destinazione	Superficie (mq.)	Esposizione	Condizioni
--------------	------------------	-------------	------------



<i>Unità A</i>			
PIANO TERRA			
Portico A	9,56		Al rustico
Portico B	9,90		Al rustico
Soggiorno	30,21		Al rustico
Cucina	15,23		Al rustico
Vano scala	7,42		Al rustico
Disimpegno	2,84		Al rustico
Bagno	5,06		Al rustico
PIANO PRIMO			
Disimpegno	6,12		Al rustico
Bagno	8,20		Al rustico
Camera A	12,20		Al rustico
Camera B	9,49		Al rustico
Camera C	16,36		Al rustico
PIANO SEMINTERRATO			
Box	33,06		Al rustico
<i>Unità B</i>			
PIANO TERRA			
Portico A	9,56		Al rustico
Portico B	9,90		Al rustico
Soggiorno	30,21		Al rustico
Cucina	15,23		Al rustico
Vano scala	7,42		Al rustico



Disimpegno	2,84		Al rustico
Bagno	5,06		Al rustico
PIANO PRIMO			
Disimpegno	6,12		Al rustico
Bagno	8,20		Al rustico
Camera A	12,20		Al rustico
Camera B	9,49		Al rustico
Camera C	16,36		Al rustico
PIANO SEMINTERRATO			
Box	33,06		Al rustico

Altezza interna locali piano terra(al rustico): h 2,94 m, altezza interna media locali piano primo (al rustico): h 3,32 m, altezza interna media box piano seminterrato (al rustico): h 4,30 m circa.

Superficie Lorda Piano Terra singola unità: **mq 71,14**

Superficie Lorda Piano Terra Totale: **mq 142,28**

Superficie Lorda Piano Primo singola unità: **mq 72,94**

Superficie Lorda Piano Primo Totale: **mq 145,88**

Superficie Lorda singolo Box Piano Seminterrato: **mq 36,91**

Superficie Lorda Totale Box Piano Seminterrato: **mq 73,82**

Superficie Calpestabile singola unità: **mq 113,13**

Superficie Calpestabile Totale: **mq 226,26**

Superficie Commerciale Totale complessiva: **mq 335,00**

(boxes al 50 %, portici al 25%)

Superficie catastale terreno **Punto A** **mq 1.470,00**

Superficie catastale terreno **Punto B** **mq 1.525,00**

ACCESSORI (catastalmente distinti)



Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricati abitativi di cui al Punto A e terreno Mappale 944

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde, con struttura in legno, con travetti, perline e onduline sottocoppo, parzialmente con copertura in tegole (coppi), lattoneria e canali in lamiera (pluviali assenti), in condizioni accettabili, in funzione del periodo di abbandono.

Fondazioni: parzialmente visibili in C.A., presenti infiltrazioni d'acqua nei box a livello del cambio di quota fondazione.

Scale: esterna con gradini in cls, interna di collegamento con gradini in cls, in condizioni accettabili, in funzione del periodo di abbandono.

Solai: solai con struttura mista latero cementizia, in condizioni accettabili, in funzione del periodo di abbandono.

Strutture verticali: struttura mista in laterizio e in C.A., in condizioni accettabili, in funzione del periodo di abbandono.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: non presenti.

Infissi interni: non presenti.

Pareti esterne: pareti al rustico non intonacate, in condizioni accettabili, in funzione del periodo di abbandono.

Pavim. interna: non presenti.

Rivestimenti interni: non presenti.

Plafoni e pareti: al rustico, privi di intonaco, in condizioni accettabili, in funzione del periodo di abbandono.



Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in condizioni accettabili, in funzione del periodo di abbandono.

Box: scala in cls, pareti al rustico non intonacate, in condizioni accettabili, in funzione del periodo di abbandono.

L'area risulta parzialmente recintata con muretti e reti provvisorie, il terreno è completamente incolto e invaso da erbacce ed alberelli spontanei.

Caratteristiche Impianti

Citofonico: non presente.

Elettrico: non presente.

Idrico: non presente.

Termico: non presente.

Terreni di cui al Punto B: Mappale 942, 945 e 946

Sono presenti, oltre alla recinzione che delimita il terreno di pertinenza della villetta edificata sul Mappale 1028 (non oggetto di procedura) dei muri di contenimento del terreno sul fronte nord del Mappale 942. Per il resto, il Mappale 945 è in sterrato con una minima quantità di ghiaietto, parimenti, il tratto ad Est del Mappale 942, sino all'accesso al terreno della villetta Mappale 1028, poi la residua parte del mappale 942 è in sterrato ed in parte invasa dalla vegetazione, mentre il Mappale 946 è completamente invaso dalla vegetazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce al complesso di immobili (Terreno Mp 944 con la villetta bifamiliare



e Terreni Mp 942, 945 e 946) nelle condizioni descritte e rilevabili anche dalle fotografie.

La valutazione tiene conto di tutte le problematiche descritte, sia a livello edilizio per la villetta bifamiliare (altezza tetto, infiltrazioni nei box), sia a livello urbanistico (titolo abilitativo scaduto, aree di accesso non urbanizzate, mancata attuazione dello ATR1 – Via Rocca) sia a livello catastale (mancato accatastamento della villetta bifamiliare).

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Stradella. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie Comm. Terreno / Villa			Valore totale
Terreno Mp 944	1.470,00 mq			
Villa Bifamiliare	335,00 mq			€ 80.000,00
Terreni Mp 942, 945 e 946	1.525,00 mq			€ 10.000,00

NB: I terreni Mappali 942, 945 e 946 costituiscono la viabilità della ATR1 e come specificato dallo stesso certificato di destinazione urbanistica, i Mappali 942 e 945 sono previsti in cessione gratuita al Comune e il Mappale 946 è destinato sì alla viabilità interna, ma di uso pubblico.

Valore complessivo del lotto: € 90.000,00 (euro novantamila/00).

Valore della quota di 1/1: € 90.000,00 (euro novantamila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio



anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 13.500,00
Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0
(spese già considerate nella stima)	
Decurtazione per lo stato di possesso	
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	€ 0
(spese già considerate nella stima)	
Totale spese e decurtazioni:	€ 13.500,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi

€ 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00).

In ultimo, si ritiene opportuno far nuovamente presente come lo scrivente non può minimamente attestare e/o confermare che il Comune accetterà la realizzazione del controsoffitto come opere minima per la regolarizzazione delle altezze né attestare e/o confermare che il Comune procederà agli espropri e alle opere di urbanizzazione, prima o a seguito di ultimazione dell'immobile abitativo (villetta bifamiliare) oggetto di E.I..

Parimenti non è possibile, per lo scrivente, quantificare i costi delle attività di esproprio e delle opere di urbanizzazione (si rammenta che a costi 2011, ammontavano ad € 362.000,00 circa) né indicare l'addebito totale o parziale degli stessi costi all'acquirente in funzione del principio di solidarietà precedentemente descritto.



Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 10.10.2023

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Planimetria Villa bifamiliare,
- Planimetria Terreni,
- Fotografie,
- Aerofoto,
- Visura Catastale C.T.,
- Visura Catastale C.T. altri terreni,
- Stralcio mappa C.T.,
- Copia atto di compravendita,
- Convenzione Piano di Attuazione,
- Stralcio DIA Opere di Urbanizzazione,
- Stralcio Permesso di Costruire,
- Certificato di destinazione urbanistica,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.,
- Copie Titoli di Annotazione all'Iscrizione Ipotecaria,
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.

