

TRIBUNALE di BERGAMO

Seconda sezione Civile

Sede legale: Bergamo
Sede operativa: Bergamo

R.F. **69/2022**

Giudice Dr. [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente relazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di relazione.

[REDACTED]

Comune di Inverno e Monteleone (PV)
PREMESSA

La presente perizia è finalizzata alla stima di un compendio immobiliare formato da terreni edificabili, terreni a verde privato e pubblico.

Le aree di interesse fanno parte del Programma Integrato di Intervento denominato "Le Corti" (identificato quale "PII 2" dal vigente strumento urbanistico) disciplinato da giusta Convenzione, ai sensi della Legge Regionale n.2/2005, stipulata in data 27/06/2007, ai n.6956/17271 di rep., tra il Comune di Inverno e Monteleone ed il soggetto "attuatore" [REDACTED]

Occorre precisare fin da subito che parte dei lotti facenti parte del "PII 2" sono stati negli anni venduti a terzi soggetti, cui è seguita anche una parziale edificazione, e pertanto la seguente valutazione riguarderà i soli terreni ancora disponibili.

È altresì doveroso segnalare che parte di questi terreni, come precisato dalla Convenzione edilizia, sono di fatto da trasferirsi, a titolo gratuito, in proprietà esclusiva all'Amministrazione Comunale di Inverno e Monteleone ed all'Amministrazione Provinciale (ciascuna per i propri diritti).

A chiarimento di quanto esposto si riporta stralcio della mappa catastale Wegis con evidenza dei terreni disponibili alla vendita (tinta verde) e dei terreni da trasferirsi alla pubblica Amministrazione (tinta gialla).



Nei successivi capitoli della presente perizia si andranno ad approfondire poi i vari aspetti normativi che regolano l'edificazione.

Lo scrivente perito ai fini valutativi e di trasferimento dei diritti di proprietà non ritiene possibile la vendita in lotto unico in quanto il "PII 2" non è di fatto una integrale lottizzazione, bensì già frazionata

ed in parte venduta a terzi, ed i terreni oggi disponibili non sono posizionati tutti limitrofi. Si ritiene di poter affrancare alcuni terreni per la formazione di lotti con maggior superficie, nell'intenzione di uniformare il più possibile l'impatto architettonico in fase progettuale.

Si individuano pertanto cinque lotti di vendita (numerati nello schema di pagina precedente) ed un sesto lotto definibile "bianco" che riguarda l'identificazione dei terreni che dovranno essere trasferiti in proprietà all'amministrazione comunale. (finta gialla nello schema di pagina precedente). Per questo ultimo lotto lo scrivente CTU non procederà a nessuna valutazione economica di merito, in quanto il trasferimento è fin d'ora da intendersi "a titolo gratuito".

Ai fini dell'inquadramento della zona in cui si trovano i terreni si riporta stralcio di foto aerea e sovrapposizione della stessa con le risultanze della mappa catastale wegis.



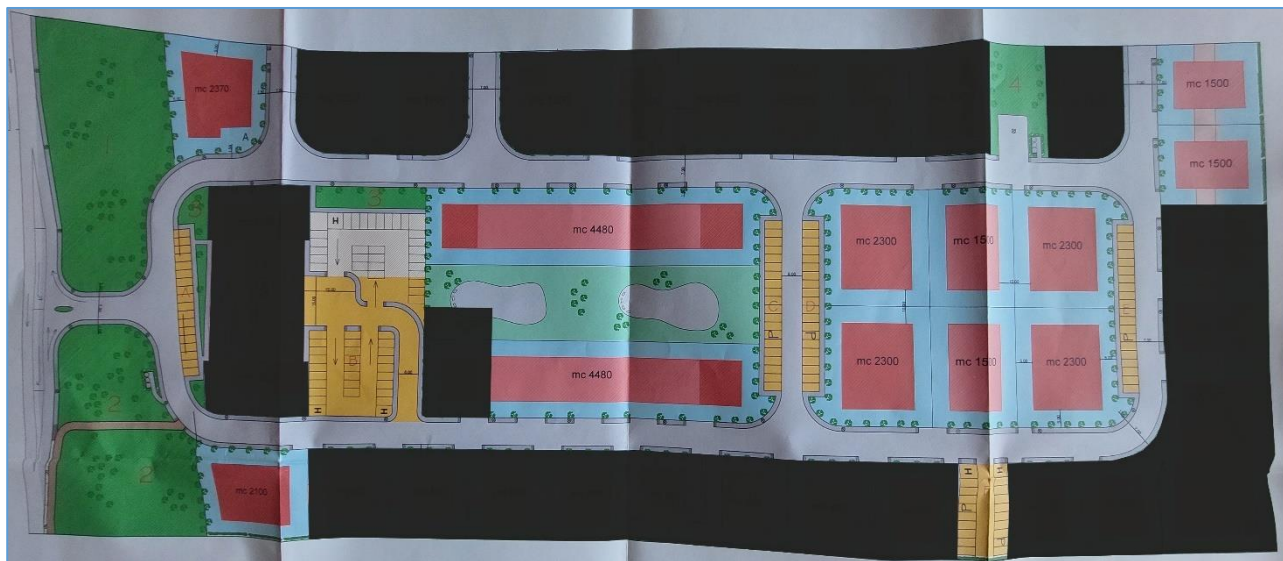
Foto aerea (fonte Bingmaps)



Foto aerea (fonte Bingmaps) con stralcio mappa catastale wegis

Nell'ultima foto di pagina precedente si è data evidenza, mantenendo per quanto possibile le colorazioni finora utilizzate, dei terreni liberi oggetto di valutazione e vendita (tinta verde) e dei terreni da trasferire all'amministrazione comunale (tinta gialla).

Richiamando infine la convenzione disciplinante il "Pll 2" si ritiene esaustivo riportare stralcio della tavola grafica progettuale, allegata alla stessa, cui lo scrivente perito ha oscurato i terreni già compravenduti alla data odierna.



In sostanza, come si avrà modo di analizzare specificatamente nei capitoli dedicati, i vari lotti disponibili, ciascuno con le proprie caratteristiche e potenzialità, rientrano nel tessuto di espansione residenziale attuabile con "Pll 2" (art. 26 – NTA del PdR). Il lotto cosiddetto "bianco" è invece formato da verde pubblico, strade, marciapiedi, parcheggi ed una cabina elettrica.

Si riporta stralcio delle norme valevoli per tutti i lotti di cui è composta la presente perizia.

Comune di Inverigo e Monteleone

PGT

Piano delle Regole

Art. 26 Aree di trasformazione ed espansione prevalentemente residenziali

1. Le Aree di trasformazione ed espansione prevalentemente residenziali sono finalizzate all'ampliamento del tessuto urbano in diretta adiacenza al limite urbanizzato esistente. Il nuovo tessuto rappresenta integrazione ai tessuti urbani esistenti anche i termini riorganizzativi della mobilità periferica.
2. Nell'elaborato *PR_2* sono indicati, con apposita perimetrazione i comparti afferenti di trasformazione soggetti a Programmi integrati di intervento.
3. Per tali aree oltre alle prescrizioni contenute nei successivi commi del presente articolo, si applicano le disposizioni specifiche di cui all'elaborato di cui al comma 2 del presente articolo, in cui vengono prescritte le condizioni fondamentali della tessitura stradale interna ed esterna finalizzata all'assetto urbanistico.

4. Per queste aree gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano ai 18 mq/ab e la quota di volume per abitante è pari a 150 mc/ab. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Dovrà comunque essere garantita una quota minima di 3 mq/ab di parcheggi e una dotazione a verde pubblico di almeno 2 mq/ab. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione. Nei termini della convenzione saranno inoltre compresi gli obblighi riferiti alle infrastrutture interne ed esterne al comparto comunque connesse al funzionamento dello stesso.
5. All'interno di queste aree il PGT prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti e a nuovi servizi, disciplinati in generale dalle presenti norme.
6. La pianificazione attuativa la stessa sarà di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione Consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.
7. In fase progettuale dovranno essere individuate puntualmente le aree di cessione e/o quelle quantificabili a standard.
8. In fase progettuale dovranno essere individuate puntualmente le aree di cessione e/o quelle quantificabili a standard.
9. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno

83

Comune di Inverno e Monteleone

PGT

Piano delle Regole

a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

10. Destinazioni d'uso funzionali

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

Usi regolati: max 30% Volume esistente e/o previsto

Usi	U1/1	U1/2	U2/1	U2/2	U2/3	U2/4	U2/5	U2/6	U2/7	U2/8	U3/1	U3/2
PREVISTI	X	X	X	X	X	X		X		X		
REGOLATI					X	X		X		X		
NON AMMESSI							X		X		X	X

Usi	U4/1	U4/2	U4/3	U4/4	U4/5	U5/1	U5/2	U5/3	U5/4	U5/5	U5/6	U5/7	U5/8	U5/9
PREVISTI														
REGOLATI														
NON AMMESSI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole.

11. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.

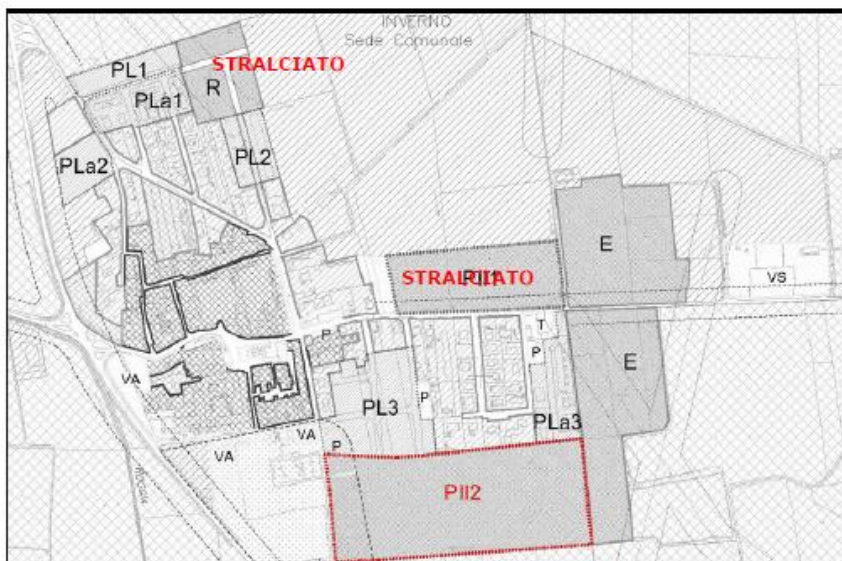
12. Il PGT si attua con intervento diretto e/o con piano attuativo.

13. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici

Indice	Valore	Note
It	Varie	Si vedano schede al termine dell'articolo
Rc	< 40 %	
Rv	30 %	
H	8,70 m	
Sm	Tale da consentire il rispetto dei parametri urbanistici edilizi e garantire una funzionalità autonoma e integrabile con il tessuto urbano circostante.	
Ip	30 % di Sf	
De	≥ 10,00 m	E comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto; è ammessa la costruzione in aderenza tra pareti a testata cieca.
Dc	≥ 5,00 m	E comunque almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a confine previo accordo tra vicini ovvero previa specifica previsione dello strumento attuativo nel caso di intervento urbanistico preventivo.
As	≥ 5,00 m	
Parcheggi	1 mq / 10 mc di costruzione	

14. Viene riportata all'interno di questo documento normativo la scheda descrittiva delle aree in questione, con indicati i relativi indici urbanistici.

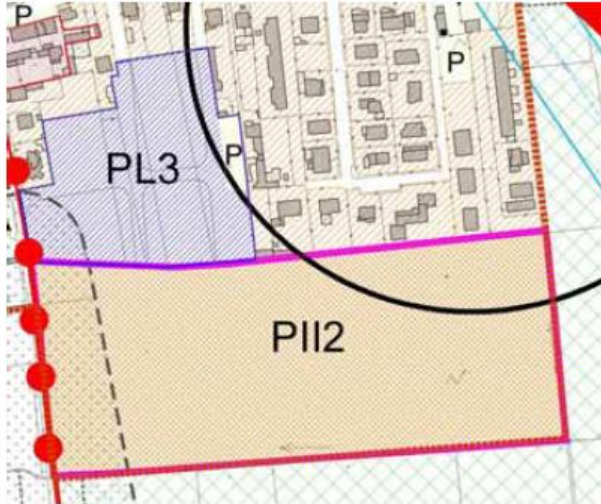
Scheda 14 - PII 2



SCHEDA PII2: TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Ambito soggetto a programma integrato di intervento **in fase di attuazione**

Ubicazione e descrizione dell'area



Inverno, via Don Carlo Tronconi

Dest. urbanistica attuale: ambito di trasformazione residenziale e terziario, soggetto a programma integrato di intervento già convenzionato in fase di attuazione.

Stato dei luoghi: in fase di realizzazione

Superficie territoriale totale:
44.720,00 mq

GIA' INSERITO NEL VIGENTE PGT

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale massimo	1,00 mc/mq
Altezza massima	8,70 m
Rapporto di copertura massimo	<40%
Volume massimo edificabile	mc 44.720,00
Abitanti teorici insediabili (Quota volume = 150 mc/ab)	298 ab

Descrizione ambito ed effetti di ritorno

Ambito in fase di realizzazione, previsto nel vigente PGT, localizzato a Sud dell'abitato di Inverno, a confine con il tessuto residenziale consolidato.

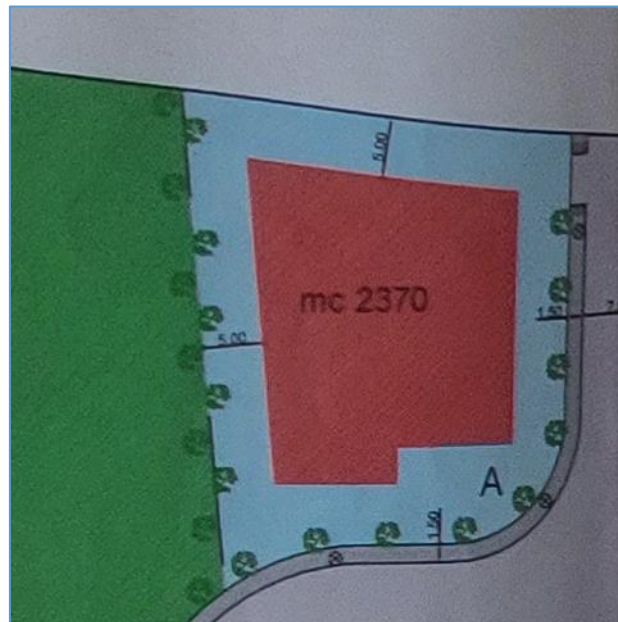
In convenzione sono stati previsti interventi di allargamento della strada di collegamento fra l'abitato di Inverno e quello di Monteleone e la realizzazione di pista ciclopedonale in sede propria (circa km 1,4) che collega i due abitati.

Gli interventi sono già stati completamente realizzati e collaudati.

Dai sopralluoghi effettuati, in data 20/09/2023, 28/09/2023, 16/10/2023 e 20/11/2023, lo scrivente perito non ha potuto verificare univocamente la posizione dei confini dei singoli terreni in quanto gli stessi, fatto salvo i lati confinanti con le opere di urbanizzazione compiute (strade e marciapiedi) non sono, o solo in parte, materializzati. Qualora in futuro si necessiti l'esatta individuazione occorrerà predisporre un rilievo topografico, finalizzato al riconfinamento delle particelle, facendo riferimento al tipo di frazionamento che ha generato la geometria degli stessi terreni (prot. PV0374303/2007), tanto più che alcuni di questi, come vedremo, sono stati generati con superficie reale, e non nominale, permettendo quindi anche una vendita a "misura" anziché a "corpo".

**Beni siti in Comune di Inverno e Monteleone (PV)
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA



Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **1134**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento “a misura” in sostituzione di “a corpo”.

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1238**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 1134, r.d. 13.47€ - r.a. 9.08€

Coerenze:

Nord: mapp.1189, 1190, 1195, 1202

Sud: mapp.1576

Est: mapp.1576

Ovest: mapp.1237

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di terreno edificabile posto in zona residenziale semicentrale nella Sezione di Inverno. L'accesso, come per tutto il "PII2" avviene dalla pubblica Via Don Carlo Tronconi o dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour, ramificata poi dalle pubbliche Vie Giuseppe Ungaretti e Alessandro Manzoni (queste ultime due strade rientrano proprio nel Lotto 6 oggetto di trasferimento alla Pubblica Amministrazione, a titolo gratuito).

In generale la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servita da mezzi pubblici di superficie. A circa 200 mt. si trova la Strada Provinciale 412 della Val Tidone, importante collegamento tra la città metropolitana di Milano e Castel San Giovanni.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno risultava libero.

4. SUPERFICIE E VOLUMETRIA

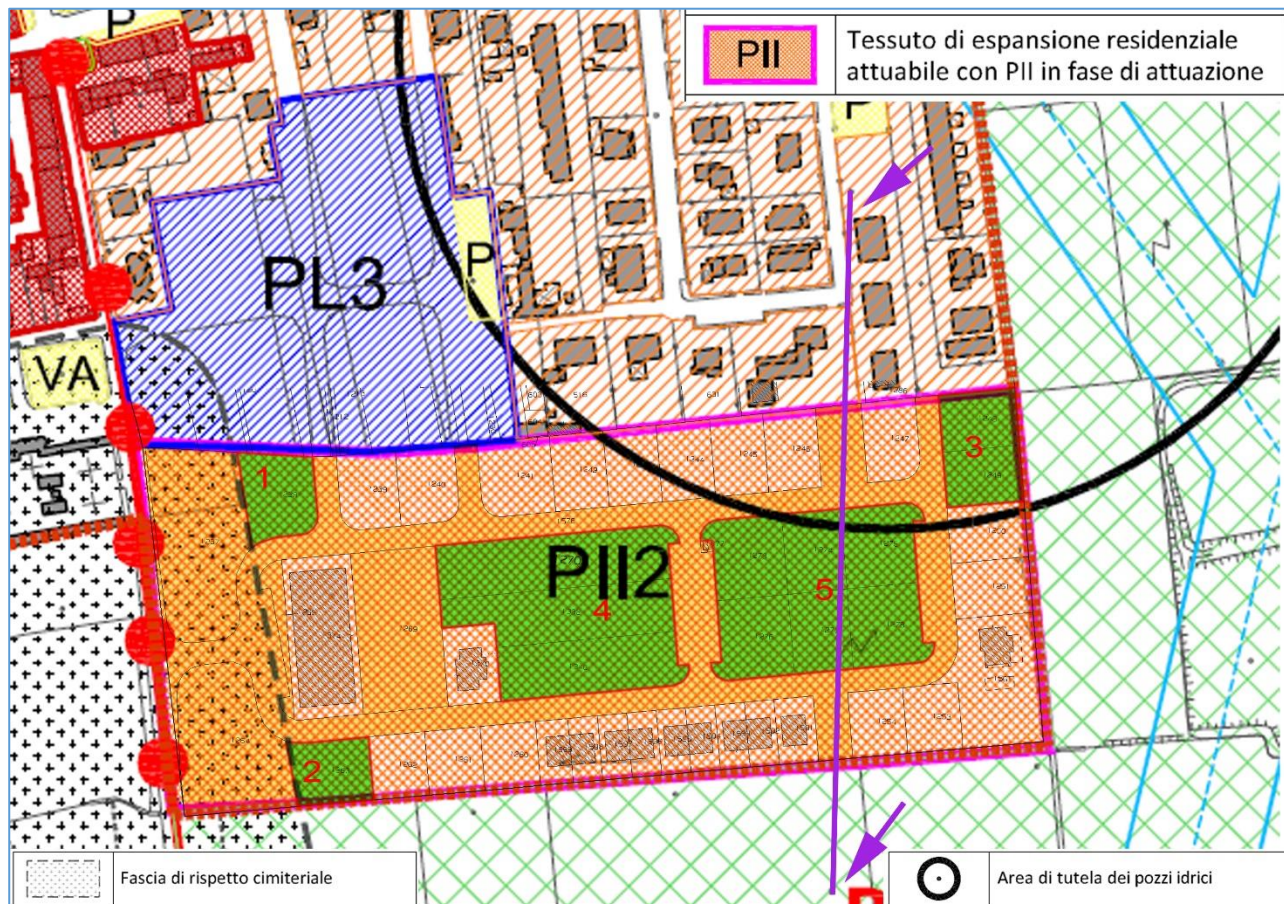
Destinazione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. parametrizzata
terreno edificabile	1.134,00	1	1.134,00
Destinazione	Volume Mc. PII 2	Altezza (mt)	SLP mq. PII 2
terreno edificabile	2.370,00	3,00	790,00

5. CONFORMITA' URBANISTICHE

Unità immobiliare dal 24/09/2007											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	2	1238		-	SEMIN IRRIG 1	11 34	C	Euro 13,47	Euro 9,08	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)	
Notifica						Partita					
Annotazioni						di immobile: SR					

Trattasi di terreno edificabile individuato, come da CDU rilasciato dal Comune di Inverno e Monteleone in data 28/09/2023 prot. n. 3331, all'interno del "PII 2" – Tessuto di espansione residenziale attuabile con PII in fase di attuazione, art.26 – NTA del PdR (già riportate in premessa).

Per semplicità di individuazione si riporta stralcio del PGT vigente in sovrapposizione alla mappa catastale wegis con evidenza dei vari lotti.



Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Inverno e Monteleone si è presa visione della convenzione edilizia del 27/06/2007, trascritta a Pavia il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440, gravante sugli originari mappali individuati ai mapp.267 e mapp.268, estraendo copia delle tavole progettuali allegata alla stessa, dei computi metrici estimativi e dei collaudi tecnici.

Al momento della stipula della convenzione, ovvero il 27 giugno 2007, i mappali originari suindicati erano destinati a Zona residenziale di espansione ex art. 5 delle NTA.

Il documento di inquadramento prevedeva la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana con mutamento della destinazione d'uso tramite Programma Integrato di Intervento (PII 2), denominato poi all'art.2 della suddetta convenzione "LE CORTI" con validità di 10 anni.

Il soggetto attuatore prevedeva, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di altre opere pubbliche o comunque di pubblico interesse (realizzazione di tratto di ciclabile, e del tappetino della Chiesa) e che quest'ultime, una volta rilasciato il certificato di collaudo sarebbero diventate di proprietà esclusiva dell'Amministrazione Comunale (opere di urbanizzazione primaria e

ciclabile) e dell'Amministrazione Provinciale (allargamento della carreggiata stradale della provinciale n.34).

Le suddette opere sono evidenziate rispettivamente nelle tavole n. 3, 4, 5 e n. 8, 8/a, 8/b, 9.

Nell'Art. 2 della Convenzione venivano previsti altresì gli obblighi a cui il Soggetto Attuatore avrebbe dovuto adempiere.

Nello specifico, nei commi 3 e 4, veniva stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e le altre opere pubbliche, o comunque di pubblico interesse, di cui sopra, dovevano essere eseguite entro 8 mesi dalla stipula della convenzione ed entro i successivi 12 mesi doveva essere presentata la fine lavori ed il collaudo di tutte le suddette opere, con conseguente presa in carico da parte degli enti preposti delle stesse. Il completamento era comunque previsto in anni 10.

Ad oggi le opere di urbanizzazione indicate in convenzione sono state parzialmente realizzate dalla [REDACTED], con conseguente collaudo parziale, e successivamente integrate dalle opere compiute dalla pubblica amministrazione, previa escussione della relativa fideiussione. Pertanto le pubbliche amministrazioni non hanno potuto entrare subito in possesso e godimento di quanto a loro spettante (lotto n.6).

Nell'Art. 5 venivano indicati i calcoli planovolumetrici e superfici standard del comparto d'intervento. Nello specifico la superficie totale del comparto, derivata dalla sommatoria degli originari mappali, era computata in mq. 55.983 e la Slp massima edificabile in mq. 18.660 di cui mq. 18.160 destinati a residenza con 5% della volumetria ad attività terziarie di servizio non commerciali e mq. 500 destinati a commerciale (questi ultimi riguardano il lotto n.4).

Inoltre nell'Art.5 bis veniva evidenziato, nel rispetto della legge regionale 12/2005, la possibilità di recupero di sottotetto ai fini abitativi assicurando una media ponderale di mt. 2,40.

Lo scrivente perito precisa che ai lotti oggetto di futura assegnazione, al momento della realizzazione di un intervento edificatorio, competerà il versamento degli oneri di urbanizzazione secondari nonché il dovuto versamento del contributo sul costo di costruzione.

6. STATO DI POSSESSO

I corpi oggetto della presente perizia sono di proprietà [REDACTED] in forza di atto d'acquisto del 27/06/2007, [REDACTED], n. rep. 17269/6954, trascritto il 09/07/2007 ai nn. 16674/9439 [REDACTED].

[REDACTED] i mappali originari, 267 e 268, pervennero [REDACTED] in forza di successione trascritta il 17/01/1994 nn. 920/686 e per atto di divisione trascritto il 19/11/1993 ai nn. 12244/8984.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Convenzione edilizia: trascritta il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440 stipulata con il Comune di inverno e Monteleone come meglio specificato nel paragrafo precedente di conformità urbanistica

7.1.3. Precisazione linea elettrica: **Nessuno**

7.1.3bis. Precisazione area di tutela dei pozzi idrici: **Nessuno**

7.1.4. Servitù:

- costituzione di servitù trascritta il 17/03/1992 ai nn. 3672/2852 gravante sui mapp. 267 e 268 a favore

- costituzione di servitù perpetua di condotta fognaria trascritta il 12/11/2003 ai nn. 22712/12978 gravante sui mapp. 267 e 268

- costituzione di servitù coattiva gravante sul mapp. 268 a favore

7.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

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

7.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: iscritta ai nn. 16675/4301 del 09/07/2007 nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore gravante sugli originari mapp. 267 e 268

seguono le seguenti annotazioni, per restrizioni di beni, rispettivamente presente il 14/11/2007 ai nn. 5235/27042, il 20/05/2008 ai nn. 2310/12209, il 07/10/2008 ai nn. 4157/22326, il 05/10/2010 ai nn. 384/2226 a favore della società ed annotazione per ricognizione di debito del 27/10/2014 nn. 995/119

ipoteca volontaria: iscritta il 24/07/2008 ai nn. 18134/3609 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore gravante sui mapp. 1238, 1248, 1249, 1263, 1270, 1271, 1272, 1273, 1275, 1276, 1277, 1274, 1278 segue annotazione, per restrizione di beni, del 05/02/2010 nn. 385/2227

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo del 29/11/2018 nn. 20507/3907 a favore di gravante sui mapp. 1236, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1340.

Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare: trascritto il 15/10/2020 ai nn.15191/9905 a favore [redacted]
[redacted] gravante sui mapp.1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1271, 1272, 1340, 1271, 1272, 1576, 1236

Sentenza dichiarativa di fallimento: del 12/04/2023 nn. 6795/4596 a favore della massa dei creditori del [redacted] gravante sui mapp.1577, 1338, 1340, 1576, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278

7.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

8. VALUTAZIONE

calcolo superficie potenziale							
superficie lotto mq.	I.F. (mc./mq.)	Volume	H (Altezza)	SLP progetto	decremento vani tecnici	incremento portico/balconi	S.L.P. (mq.)
1134	1	2370,00	3,00	790,00	0%	0%	790,00
La SLP indicata si riferisce alle previsioni dei criteri tecnici di attuazione del PII2 e non dal calcolo fondiario						Sommano mq.	790,00
Valore di realizzo							
Valore medio di mercato dalle risultanze dei valori OMI ed alle indagini sulle offerte di mercato significativo del fatto che l'intervento è da realizzarsi con criteri progettuali secondo la vigente normativa, ovvero in classe energetica e sismica massima.							€/mq.
							€ 1.300,00
						Valore Lordo realizzo	€ 1.027.000,00
Spese commercializzazione					2,50%		€ 25.675,00
Detrazioni							
	Superficie (mq.)	costo €/mq.	% su realizzo	% su costo costr.	t. Eurobor+spread	computa	
costo di costruzione opera	790,00	€ 1.000,00				€ 790.000,00	
contrib. medio C.C. + O.II°				3,50%		€ 27.650,00	
Oneri professionali				8,00%		€ 63.200,00	
Oneri finanziari ricorso credito 0%					0,00%	€ 0,00	
utili promotore 6% realizzo			6,00%			€ 60.079,50	
						Sommano	€ 940.929,50
Valore del terreno derivante da: $Va = Vm - Kp / (1 + r)^n$							
Vm è il valore di realizzo al netto delle spese di commercializzazione - Kp (Cu+Cc+P) Cu sono i costi di urbanizzazione e costruzione - Cc sono i costi di edificazione e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera - P è il profitto dell'imprenditore - r è il saggio di capitalizzazione - n è la durata dell'intervento/vendita. Ipotizzando una durata di n.1 anni per la vendita, n.1 anni per la realizzazione dell'intervento ed applicando un saggio di attualizzazione pari al 4,0% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) si ottiene:							
	Vm	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Kp	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Vt
Valore Terreno	€ 1.001.325,00	1,0816	€ 925.781,25	€ 940.929,50	1,0816	€ 869.942,22	€ 55.839,03

Il valore dei terreni, rientranti nel tessuto di espansione residenziale attuabile con "Pii 2", viene attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto alla consistenza ed al potere edificatorio progettuale. Nello specifico si sceglie quale metodo il valore di trasformazione in relazione all'HBU (Highest best use), che è un procedimento di stima per aree edificabili quale differenza tra il valore di mercato di un immobile da realizzare ed il costo di trasformazione ($Va=Ve-$

Cc). Per la ricerca del più probabile valore di mercato del segmento residenziale si sceglie quale metodo il confronto di mercato sintetico, attraverso il confronto tra immobili simili, contrattati recentemente.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO ARROTONDATO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno edificabile	Mq. 1.134,00	€ 55.840,00	€ 55.840,00
TOTALE		€ 55.840,00	€ 55.840,00

9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Trattandosi di terreni edificabili non si ritiene di dover applicare riduzioni percentuali per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi o per per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

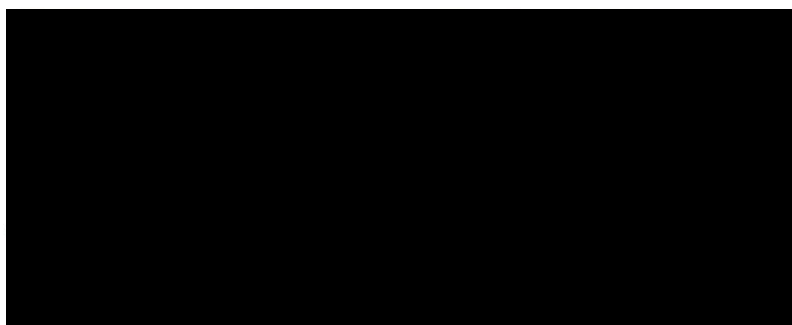
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente	nessuno
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente	nessuna
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	nessuna

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO

Valore del lotto nello stato in cui si trova **€ 55.840,00**

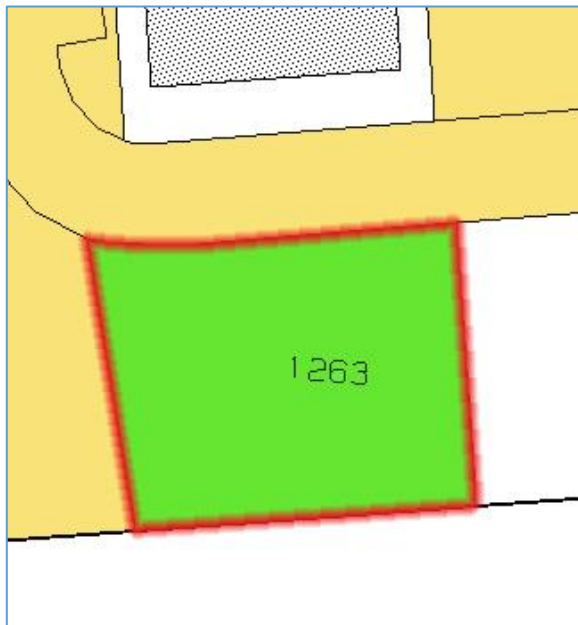
Pavia, lì 27 novembre 2023

Il perito
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Inverno e Monteleone (PV)
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA



Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **948**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1263**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 948, r.d. 11.26€ - r.a. 7.59€

Coerenze:

Nord: mapp.1576

Sud: fg.4 mapp.1

Est: mapp.1262

Ovest: mapp.1264

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di terreno edificabile posto in zona residenziale semicentrale nella Sezione di Inverno. L'accesso, come per tutto il "PII2" avviene dalla pubblica Via Don Carlo Tronconi o dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour, ramificata poi dalle pubbliche Vie Giuseppe Ungaretti e Alessandro Manzoni (queste ultime due strade rientrano proprio nel Lotto 6 oggetto di trasferimento alla Pubblica Amministrazione, a titolo gratuito).

In generale la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servita da mezzi pubblici di superficie. A circa 200 mt. si trova la Strada Provinciale 412 della Val Tidone, importante collegamento tra la città metropolitana di Milano e Castel San Giovanni.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno risultava libero.

4. SUPERFICIE E VOLUMETRIA

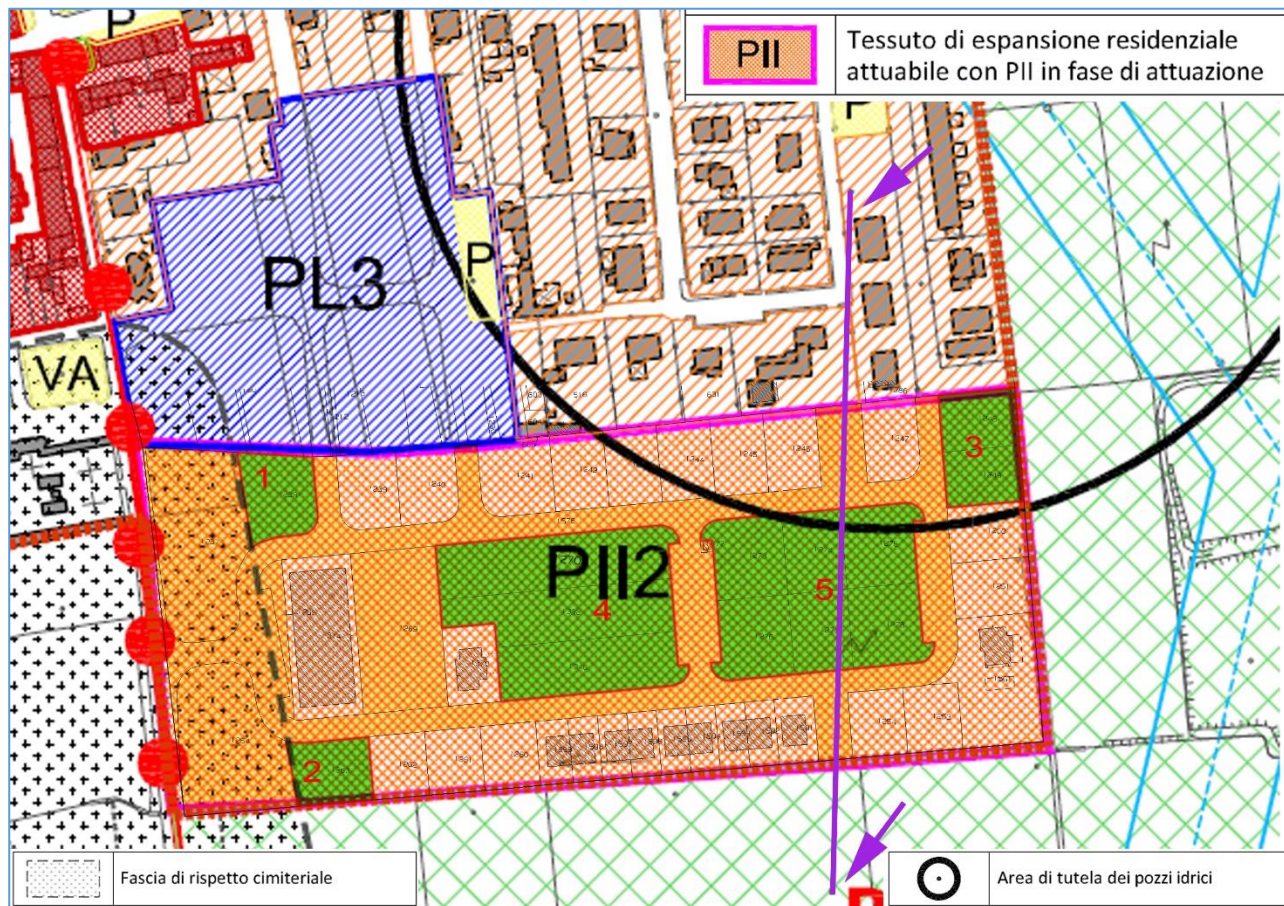
Destinazione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. parametrizzata
terreno edificabile	948,00	1	948,00
Destinazione	Volume Mc. PII 2	Altezza (mt)	SLP mq. PII 2
terreno edificabile	2.100,00	3,00	700,00

5. CONFORMITA' URBANISTICHE

Unità immobiliare dal 24/09/2007										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	1263		-	SEMIN IRRIG 1	09 48	C	Euro 11,26	Euro 7,59	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)
Notifica						Partita				
Annotazioni		di immobile: SR								

Trattasi di terreno edificabile individuato, come da CDU rilasciato dal Comune di Inverno e Monteleone in data 28/09/2023 prot. n. 3331, all'interno del "PII 2" – Tessuto di espansione residenziale attuabile con PII in fase di attuazione, art.26 – NTA del PdR (già riportate in premessa).

Per semplicità di individuazione si riporta stralcio del PGT vigente in sovrapposizione alla mappa catastale wegis con evidenza dei vari lotti.



Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Inverigo e Monteleone si è presa visione della convenzione edilizia del 27/06/2007, trascritta a Pavia il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440, gravante sugli originari mappali individuati ai mapp.267 e mapp.268, estraendo copia delle tavole progettuali allegata alla stessa, dei computi metrici estimativi e dei collaudi tecnici.

Al momento della stipula della convenzione, ovvero il 27 giugno 2007, i mappali originari suindicati erano destinati a Zona residenziale di espansione ex art. 5 delle NTA.

Il documento di inquadramento prevedeva la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana con mutamento della destinazione d'uso tramite Programma Integrato di Intervento (PII 2), denominato poi all'art.2 della suddetta convenzione "LE CORTI" con validità di 10 anni.

Il soggetto attuatore prevedeva, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di altre opere pubbliche o comunque di pubblico interesse (realizzazione di tratto di ciclabile, e del tappetino della Chiesa) e che quest'ultime, una volta rilasciato il certificato di collaudo sarebbero diventate di proprietà esclusiva dell'Amministrazione Comunale (opere di urbanizzazione primaria e

ciclabile) e dell'Amministrazione Provinciale (allargamento della carreggiata stradale della provinciale n.34).

Le suddette opere sono evidenziate rispettivamente nelle tavole n. 3, 4, 5 e n. 8, 8/a, 8/b, 9.

Nell'Art. 2 della Convenzione venivano previsti altresì gli obblighi a cui il Soggetto Attuatore avrebbe dovuto adempiere.

Nello specifico, nei commi 3 e 4, veniva stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e le altre opere pubbliche, o comunque di pubblico interesse, di cui sopra, dovevano essere eseguite entro 8 mesi dalla stipula della convenzione ed entro i successivi 12 mesi doveva essere presentata la fine lavori ed il collaudo di tutte le suddette opere, con conseguente presa in carico da parte degli enti preposti delle stesse. Il completamento era comunque previsto in anni 10.

Ad oggi le opere di urbanizzazione indicate in convenzione sono state parzialmente realizzate dalla [REDACTED], con conseguente collaudo parziale, e successivamente integrate dalle opere compiute dalla pubblica amministrazione, previa escussione della relativa fideiussione. Pertanto le pubbliche amministrazioni non hanno potuto entrare subito in possesso e godimento di quanto a loro spettante (lotto n.6).

Nell'Art. 5 venivano indicati i calcoli planovolumetrici e superfici standard del comparto d'intervento. Nello specifico la superficie totale del comparto, derivata dalla sommatoria degli originari mappali, era computata in mq. 55.983 e la Slp massima edificabile in mq. 18.660 di cui mq. 18.160 destinati a residenza con 5% della volumetria ad attività terziarie di servizio non commerciali e mq. 500 destinati a commerciale (questi ultimi riguardano il lotto n.4).

Inoltre nell'Art.5 bis veniva evidenziato, nel rispetto della legge regionale 12/2005, la possibilità di recupero di sottotetto ai fini abitativi assicurando una media ponderale di mt. 2,40.

Lo scrivente perito precisa che ai lotti oggetto di futura assegnazione, al momento della realizzazione di un intervento edificatorio, competerà il versamento degli oneri di urbanizzazione secondari nonché il dovuto versamento del contributo sul costo di costruzione.

6. STATO DI POSSESSO

I corpi oggetto della presente perizia sono di proprietà [REDACTED] in forza di atto d'acquisto del 27/06/2007, [REDACTED], n. rep. 17269/6954, trascritto il 09/07/2007 ai nn. 16674/9439 contro [REDACTED].

[REDACTED] i mappali originari, 267 e 268, pervennero [REDACTED] in forza di successione trascritta il 17/01/1994 nn. 920/686 e per atto di divisione trascritto il 19/11/1993 ai nn. 12244/8984.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Convenzione edilizia: trascritta il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440 stipulata con il Comune di inverno e Monteleone come meglio specificato nel paragrafo precedente di conformità urbanistica

7.1.3. Precisazione linea elettrica: **Nessuno**

7.1.3bis. Precisazione area di tutela dei pozzi idrici: **Nessuno**

7.1.4. Servitù:

- costituzione di servitù trascritta il 17/03/1992 ai nn. 3672/2852 gravante sui mapp. 267 e 268 a favore del [REDACTED]

- costituzione di servitù perpetua di condotta fognaria trascritta il 12/11/2003 ai nn. 22712/12978 gravante sui mapp. 267 e 268 a favore [REDACTED]

- costituzione di servitù coattiva gravante sul mapp. 268 a favore [REDACTED]

7.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

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

7.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: iscritta ai nn. 16675/4301 del 09/07/2007 nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] gravante sugli originari mapp. 267 e 268

seguono le seguenti annotazioni, per restrizioni di beni, rispettivamente presente il 14/11/2007 ai nn. 5235/27042, il 20/05/2008 ai nn. 2310/12209, il 07/10/2008 ai nn. 4157/22326, il 05/10/2010 ai nn. 384/2226 a favore della società ed annotazione per ricognizione di debito del 27/10/2014 nn. 995/119

ipoteca volontaria: iscritta il 24/07/2008 ai nn. 18134/3609 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore [REDACTED] gravante sui mapp. 1238, 1248, 1249, 1263, 1270, 1271, 1272, 1273, 1275, 1276, 1277, 1274, 1278 segue annotazione, per restrizione di beni, del 05/02/2010 nn. 385/2227

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo del 29/11/2018 nn. 20507/3907 a favore di [REDACTED] gravante sui mapp. 1236, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1340.

Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare: trascritto il 15/10/2020 ai nn.15191/9905 a favore [redacted]
[redacted] gravante sui mapp.1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1271, 1272, 1340, 1271, 1272, 1576, 1236

Sentenza dichiarativa di fallimento: del 12/04/2023 nn. 6795/4596 a favore della massa dei creditori del [redacted] gravante sui mapp.1577, 1338, 1340, 1576, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278

7.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

8. VALUTAZIONE

calcolo superficie potenziale							
superficie lotto mq.	I.F. (mc./mq.)	Volume	H (Altezza)	SLP progetto	decremento vani tecnici	incremento portico/balconi	S.L.P. (mq.)
948	1	2100,00	3,00	700,00	0%	0%	700,00
La SLP indicata si riferisce alle previsioni dei criteri tecnici di attuazione del PII2 e non dal calcolo fondiario						Sommano mq.	700,00
Valore di realizzo							
Valore medio di mercato dalle risultanze dei valori OMI ed alle indagini sulle offerte di mercato significativo del fatto che l'intervento è da realizzarsi con criteri progettuali secondo la vigente normativa, ovvero in classe energetica e sismica massima.							€/mq.
							€ 1.300,00
						Valore Lordo realizzo	€ 910.000,00
Spese commercializzazione						2,50%	€ 22.750,00
Detrazioni							
		Superficie (mq.)	costo €/mq.	% su realizzo	% su costo costr.	f. Eurobor+spread	computa
costo di costruzione opera		700,00	€ 1.000,00				€ 700.000,00
contrib. medio C.C. + O.II°					3,50%		€ 24.500,00
Oneri professionali					8,00%		€ 56.000,00
Oneri finanziari ricorso credito 0%						0,00%	€ 0,00
utili promotore 6% realizzo				6,00%			€ 53.235,00
						Sommano	€ 833.735,00
Valore del terreno derivante da: $Va = Vm - Kp / (1 + r)^n$							
Vm è il valore di realizzo al netto delle spese di commercializzazione - Kp (Cu+Cc+P) Cu sono i costi di urbanizzazione e costruzione - Cc sono i costi di edificazione e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera - P è il profitto dell'imprenditore - r è il saggio di capitalizzazione - n è la durata dell'intervento/vendita. Ipotizzando una durata di n.1 anni per la vendita, n.1 anni per la realizzazione dell'intervento ed applicando un saggio di attualizzazione pari al 4,0% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) si ottiene:							
	Vm	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Kp	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Vt
Valore Terreno	€ 887.250,00	1,0816	€ 820.312,50	€ 833.735,00	1,0816	€ 770.834,87	€ 49.477,63

Il valore dei terreni, rientranti nel tessuto di espansione residenziale attuabile con "Pii 2", viene attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto alla consistenza ed al potere edificatorio progettuale. Nello specifico si sceglie quale metodo il valore di trasformazione in relazione all'HBU (Highest best use), che è un procedimento di stima per aree edificabili quale differenza tra il valore di mercato di un immobile da realizzare ed il costo di trasformazione ($Va=Ve-$

Cc). Per la ricerca del più probabile valore di mercato del segmento residenziale si sceglie quale metodo il confronto di mercato sintetico, attraverso il confronto tra immobili simili, contrattati recentemente.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO ARROTONDATO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno edificabile	Mq. 948,00	€ 49.480,00	€ 49.480,00
TOTALE		€ 49.480,00	€ 49.480,00

9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Trattandosi di terreni edificabili non si ritiene di dover applicare riduzioni percentuali per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi o per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

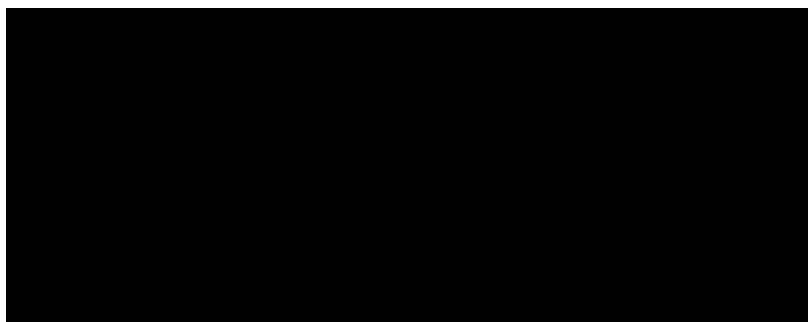
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente	nessuno
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente	nessuna
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	nessuna

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO.

Valore del lotto nello stato in cui si trova **€ 49.480,00**

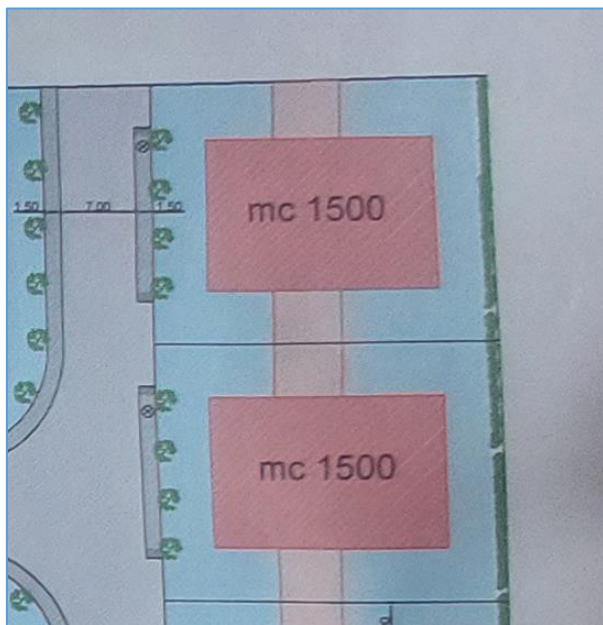
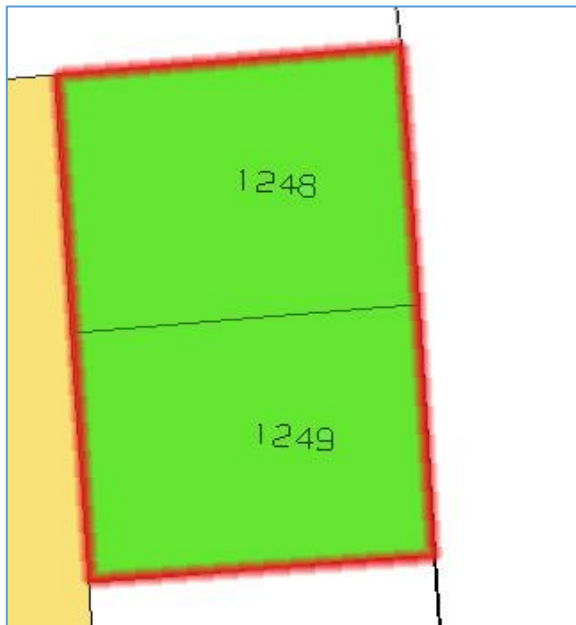
Pavia, lì 27 novembre 2023

Il perito
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Inverno e Monteleone (PV)
Lotto 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA



A. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **807**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1248**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 807, r.d. 9.59€ - r.a. 6.46€

B. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **799**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento “a misura” in sostituzione di “a corpo”.

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1249**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 799, r.d. 9.49€ - r.a. 6.40€

Coerenze:

Nord: mapp.1138

Sud: mapp.1250

Est: Via Alessandro Manzoni

Ovest: mapp.1576

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di terreni edificabili posti in zona residenziale semicentrale nella Sezione di Inverno. L'accesso, come per tutto il “PII2” avviene dalla pubblica Via Don Carlo Tronconi o dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour, ramificata poi dalle pubbliche Vie Giuseppe Ungaretti e Alessandro Manzoni (queste ultime due strade rientrano proprio nel Lotto 6 oggetto di trasferimento alla Pubblica Amministrazione, a titolo gratuito).

In generale la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servita da mezzi pubblici di superficie. A circa 200 mt. si trova la Strada Provinciale 412 della Val Tidone, importante collegamento tra la città metropolitana di Milano e Castel San Giovanni.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano libero.

4. SUPERFICIE E VOLUMETRIA

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. parametrizzata
A. terreno edificabile	807,00	1	807,00
B. terreno edificabile	799,00	1	799,00

Destinazione	Volume Mc. PII 2	Altezza (mt)	SLP mq. PII 2
A. terreno edificabile	1.500,00	3,00	500,00
B. terreno edificabile	1.500,00	3,00	500,00

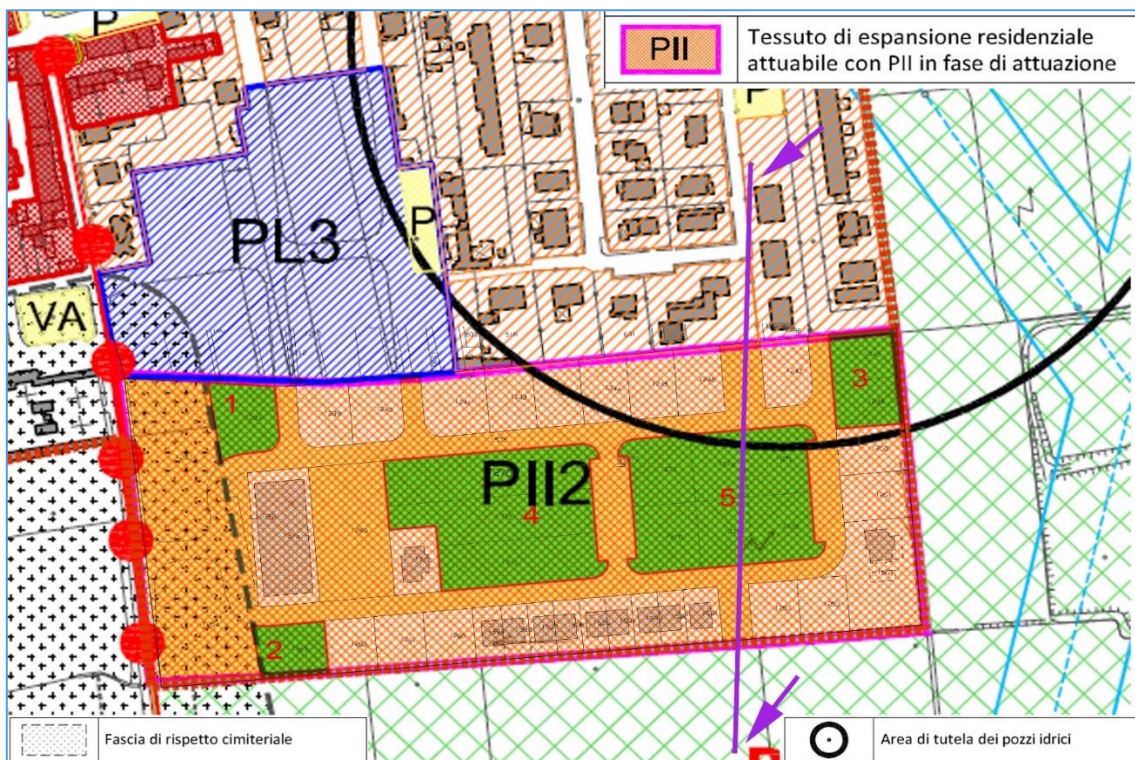
5. CONFORMITA' URBANISTICHE

Unità immobiliare dal 24/09/2007											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario		
1	2	1248		-	SEMIN IRRIG 1	08 07	C	Euro 9,59	Euro 6,46	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)	
Notifica				Partita							
Annotazioni		di immobile: SR									

Unità immobiliare dal 24/09/2007											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario		
1	2	1249		-	SEMIN IRRIG 1	07 99	C	Euro 9,49	Euro 6,40	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)	
Notifica				Partita							
Annotazioni		di immobile: SR									

Trattasi di terreni edificabili individuati, come da CDU rilasciato dal Comune di Inverno e Monteleone in data 28/09/2023 prot. n. 3331, all'interno del "PII 2" – Tessuto di espansione residenziale attuabile con PII in fase di attuazione, art.26 – NTA del PdR (già riportate in premessa).

Per semplicità di individuazione si riporta stralcio del PGT vigente in sovrapposizione alla mappa catastale wegis con evidenza dei vari lotti.



Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Inverno e Monteleone si è presa visione della convenzione edilizia del 27/06/2007, trascritta a Pavia il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440, gravante sugli originari mappali individuati ai mapp.267 e mapp.268, estraendo copia delle tavole progettuali allegate alla stessa, dei computi metrici estimativi e dei collaudi tecnici.

Al momento della stipula della convenzione, ovvero il 27 giugno 2007, i mappali originari suindicati erano destinati a Zona residenziale di espansione ex art. 5 delle NTA.

Il documento di inquadramento prevedeva la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana con mutamento della destinazione d'uso tramite Programma Integrato di Intervento (PII 2), denominato poi all'art.2 della suddetta convenzione "LE CORTI" con validità di 10 anni.

Il soggetto attuatore prevedeva, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di altre opere pubbliche o comunque di pubblico interesse (realizzazione di tratto di ciclabile, e del tappetino della Chiesa) e che quest'ultime, una volta rilasciato il certificato di collaudo sarebbero diventate di proprietà esclusiva dell'Amministrazione Comunale (opere di urbanizzazione primaria e ciclabile) e dell'Amministrazione Provinciale (allargamento della carreggiata stradale della provinciale n.34).

Le suddette opere sono evidenziate rispettivamente nelle tavole n. 3, 4, 5 e n. 8, 8/a, 8/b, 9.

Nell'Art. 2 della Convenzione venivano previsti altresì gli obblighi a cui il Soggetto Attuatore avrebbe dovuto adempiere.

Nello specifico, nei commi 3 e 4, veniva stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e le altre opere pubbliche, o comunque di pubblico interesse, di cui sopra, dovevano essere eseguite entro 8 mesi dalla stipula della convenzione ed entro i successivi 12 mesi doveva essere presentata la fine lavori ed il collaudo di tutte le suddette opere, con conseguente presa in carico da parte degli enti preposti delle stesse. Il completamento era comunque previsto in anni 10.

Ad oggi le opere di urbanizzazione indicate in convenzione sono state parzialmente realizzate dalla [REDACTED], con conseguente collaudo parziale, e successivamente integrate dalle opere compiute dalla pubblica amministrazione, previa escussione della relativa fideiussione. Pertanto le pubbliche amministrazioni non hanno potuto entrare subito in possesso e godimento di quanto a loro spettante (lotto n.6).

Nell'Art. 5 venivano indicati i calcoli planovolumetrici e superfici standard del comparto d'intervento. Nello specifico la superficie totale del comparto, derivata dalla sommatoria degli originari mappali, era computata in mq. 55.983 e la Slp massima edificabile in mq. 18.660 di cui mq. 18.160 destinati a residenza con 5% della volumetria ad attività terziarie di servizio non commerciali e mq. 500 destinati a commerciale (questi ultimi riguardano il lotto n.4).

Inoltre nell'Art.5 bis veniva evidenziato, nel rispetto della legge regionale 12/2005, la possibilità di recupero di sottotetto ai fini abitativi assicurando una media ponderale di mt. 2,40.

Lo scrivente perito precisa che ai lotti oggetto di futura assegnazione, al momento della realizzazione di un intervento edificatorio, competerà il versamento degli oneri di urbanizzazione secondari nonché il dovuto versamento del contributo sul costo di costruzione.

6. STATO DI POSSESSO

I corpi oggetto della presente perizia sono di proprietà [REDACTED] in forza di atto d'acquisto del 27/06/2007, [REDACTED], n. rep. 17269/6954, trascritto il 09/07/2007 ai nn. 16674/9439 [REDACTED].

[REDACTED] i mappali originari, 267 e 268, pervennero [REDACTED] in forza di successione trascritta il 17/01/1994 nn. 920/686 e per atto di divisione trascritto il 19/11/1993 ai nn. 12244/8984.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Convenzione edilizia: trascritta il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440 stipulata con il Comune di inverno e Monteleone come meglio specificato nel paragrafo precedente di conformità urbanistica

7.1.3. Precisazione linea elettrica: **Nessuno**

7.1.3bis. Precisazione area di tutela dei pozzi idrici:

Art. 42 Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti 1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio. 2. Tali zone hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano. In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del DPR n.236/1988 e s.m.i., che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi. 3. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n° 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

7.1.4 Servitù:

- costituzione di servitù trascritta il 17/03/1992 ai nn.3672/2852 gravante sui mapp.267 e 268 a favore del [REDACTED]

- costituzione di servitù perpetua di condotta fognaria trascritta il 12/11/2003 ai nn. 22712/12978 gravante sui mapp. 267 e 268 a favore [REDACTED]

- costituzione di servitù coattiva gravante sul mapp.268 a favore [REDACTED]

7.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

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

7.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: iscritta ai nn. 16675/4301 del 09/07/2007 nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] gravante sugli originari mapp. 267 e 268

seguono le seguenti annotazioni, per restrizioni di beni, rispettivamente presente il 14/11/2007 ai nn. 5235/27042, il 20/05/2008 ai nn. 2310/12209, il 07/10/2008 ai nn. 4157/22326, il 05/10/2010 ai nn. 384/2226 a favore della società ed annotazione per ricognizione di debito del 27/10/2014 nn.995/119

ipoteca volontaria: iscritta il 24/07/2008 ai nn. 18134/3609 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore [REDACTED] gravante sui mapp.1238, 1248, 1249, 1263, 1270, 1271, 1272,1273, 1275,1276, 1277, 1274, 1278

segue annotazione, per restrizione di beni, del 05/02/2010 nn. 385/2227

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo del 29/11/2018 nn. 20507/3907 a favore di [REDACTED] gravante sui mapp.1236, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1340.

Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare: trascritto il 15/10/2020 ai nn.15191/9905 a favore [REDACTED] gravante sui mapp.1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1271, 1272, 1340, 1271, 1272, 1576, 1236

Sentenza dichiarativa di fallimento: del 12/04/2023 nn. 6795/4596 a favore della massa dei creditori del [REDACTED] gravante sui mapp.1577, 1338, 1340, 1576, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278

7.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

8. VALUTAZIONE

calcolo superficie potenziale							
superficie lotto mq.	I.F. (mc./mq.)	Volume	H (Altezza)	SLP progetto	decremento vani tecnici	incremento portico/balconi	S.L.P. (mq.)
1606	1	3000,00	3,00	1000,00	0%	0%	1.000,00
La SLP indicata si riferisce alle previsioni dei criteri tecnici di attuazione del PII2 e non dal calcolo fondiario						Sommano mq.	1.000,00
Valore di realizzo							
Valore medio di mercato dalle risultanze dei valori OMI ed alle indagini sulle offerte di mercato significativo del fatto che l'intervento è da realizzarsi con criteri progettuali secondo la vigente normativa, ovvero in classe energetica e sismica massima.							€/mq.
							€ 1.300,00
						Valore Lordo realizzo	€ 1.300.000,00
Spese commercializzazione					2,50%		€ 32.500,00
Detrazioni							
		Superficie (mq.)	costo €/mq.	% su realizzo	% su costo costr.	t. Eurobor+spread	computa
costo di costruzione opera		1000,00	€ 1.000,00				€ 1.000.000,00
contrib. medio C.C. + O.II°					3,50%		€ 35.000,00
Oneri professionali					8,00%		€ 80.000,00
Oneri finanziari ricorso credito 0%						0,00%	€ 0,00
utili promotore 6% realizzo				6,00%			€ 76.050,00
						Sommano	€ 1.191.050,00
Valore del terreno derivante da: $Va = Vm - Kp / (1 + r)^n$							
Vm è il valore di realizzo al netto delle spese di commercializzazione - Kp (Cu+Cc+P) Cu sono i costi di urbanizzazione e costruzione - Cc sono i costi di edificazione e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera - P è il profitto dell'imprenditore - r è il saggio di capitalizzazione - n è la durata dell'intervento/vendita. Ipotizzando una durata di n.1 anni per la vendita, n.1 anni per la realizzazione dell'intervento ed applicando un saggio di attualizzazione pari al 4,0% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) si ottiene:							
	Vm	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Kp	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Vt
Valore Terreno	€ 1.267.500,00	1,0816	€ 1.171.875,00	€ 1.191.050,00	1,0816	€ 1.101.192,68	€ 70.682,32

Il valore dei terreni, rientranti nel tessuto di espansione residenziale attuabile con "Pii 2", viene attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto alla consistenza ed al potere edificatorio progettuale. Nello specifico si sceglie quale metodo il valore di trasformazione in relazione all'HBU (Highest best use), che è un procedimento di stima per aree edificabili quale differenza tra il valore di mercato di un immobile da realizzare ed il costo di trasformazione ($Va = Ve - Cc$). Per la ricerca del più probabile valore di mercato del segmento residenziale si sceglie quale metodo il confronto di mercato sintetico, attraverso il confronto tra immobili simili, contrattati recentemente.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO ARROTONDATO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni edificabili	Mq. 1.606,00	€ 70.682,00	€ 70.682,00
TOTALE		€ 70.682,00	€ 70.682,00

9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Trattandosi di terreni edificabili non si ritiene di dover applicare riduzioni percentuali per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi o per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

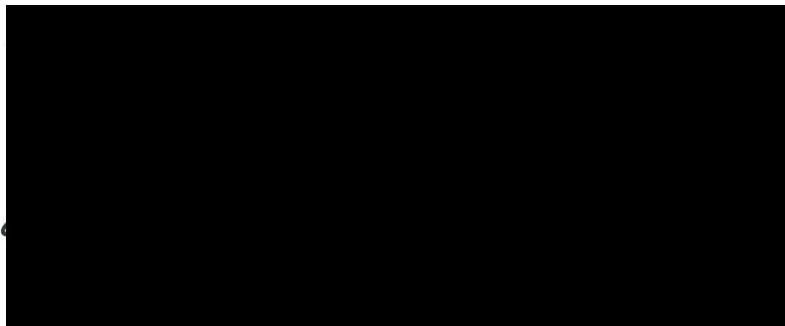
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente	nessuno
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente	nessuna
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	nessuna

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO.

Valore del lotto nello stato in cui si trova **€ 70.682,00**

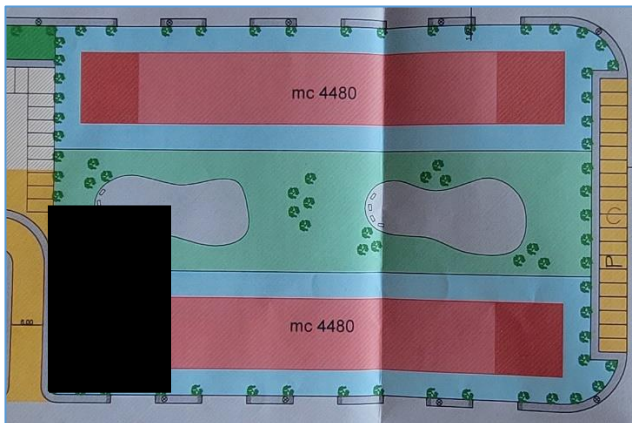
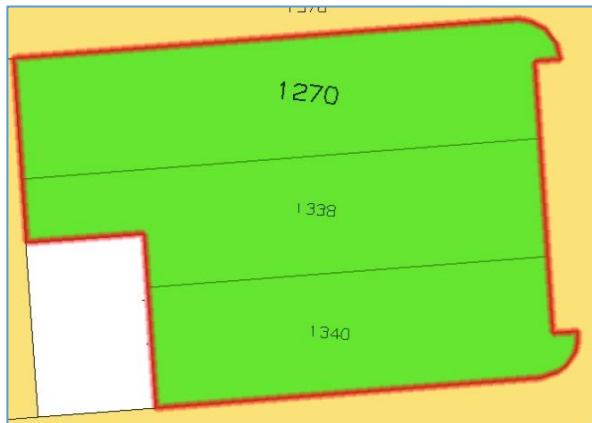
Pavia, lì 27 novembre 2023

Il perito
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Inverno e Monteleone (PV)
Lotto 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA



A. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDAZIONE]

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **2401**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1270**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 2401, r.d. 28.52€ - r.a. 19.22€

B. Terreno non edificabile (verde privato) sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDAZIONE]

Composto da:

terreno non edificabile – destinazione verde privato (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **2076**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1338**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 2076, r.d. 24.66€ - r.a. 16.62€

C. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **1859**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1340**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 1859, r.d. 22.08€ - r.a. 14.88€

Coerenze:

Nord: mapp.1576

Sud: mapp.1576

Est: mapp.1576

Ovest: mapp.1269, 1370

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di terreni edificabili e verde privato posti in zona residenziale semicentrale nella Sezione di Inverno. L'accesso, come per tutto il "PII2" avviene dalla pubblica Via Don Carlo Tronconi o dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour, ramificata poi dalle pubbliche Vie Giuseppe Ungaretti e Alessandro Manzoni (queste ultime due strade rientrano proprio nel Lotto 6 oggetto di trasferimento alla Pubblica Amministrazione, a titolo gratuito).

In generale la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servita da mezzi pubblici di superficie. A circa 200 mt. si trova la Strada Provinciale 412 della Val Tidone, importante collegamento tra la città metropolitana di Milano e Castel San Giovanni.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano libero.

4. SUPERFICIE E VOLUMETRIA

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. parametrizzata
A. terreno edificabile	2.401,00	1	2.401,00
B. terreno NON edificabile	2.076,00	0,1	207,60
B. terreno edificabile	1.859,00	1	1.859,00

Destinazione	Volume Mc. PII 2	Altezza (mt)	SLP mq. PII 2
A. terreno edificabile	4.480,00	3,00	1.493,33
B. terreno edificabile	00,00	3,00	00,00
B. terreno edificabile	3.920,00	3,00	1.306,67

5. CONFORMITA' URBANISTICHE

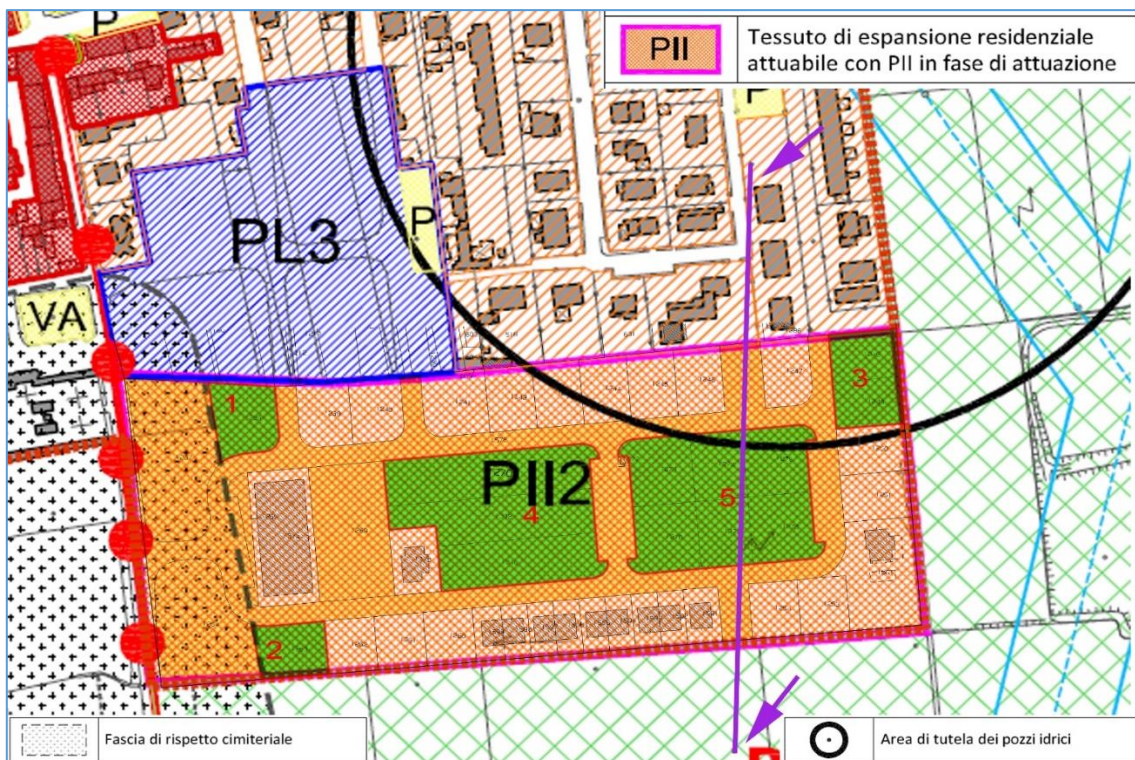
Unità immobiliare dal 24/09/2007										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	1270		-	SEMIN IRRIG 1	24 01	C	Euro 28,52	Euro 19,22	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)
Notifica Annotazioni di immobile: SR										

Unità immobiliare dal 11/12/2009										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	1338		-	SEMIN IRRIG 1	20 76	C	Euro 24,66	Euro 16,62	FRAZIONAMENTO del 11/12/2009 Pratica n. PV0307219 in atti dal 11/12/2009 presentato il 10/12/2009 (n. 307219.1/2009)
Notifica Annotazioni di immobile: SR										

Unità immobiliare dal 11/12/2009										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	1340		-	SEMIN IRRIG 1	18 59	C	Euro 22,08	Euro 14,88	FRAZIONAMENTO del 11/12/2009 Pratica n. PV0307219 in atti dal 11/12/2009 presentato il 10/12/2009 (n. 307219.1/2009)
Notifica Annotazioni di immobile: SR										

Trattasi di terreni edificabili e verde privato individuati, come da CDU rilasciato dal Comune di Inverno e Monteleone in data 28/09/2023 prot. n. 3331, all'interno del "PII 2" – Tessuto di espansione residenziale attuabile con PII in fase di attuazione, art.26 – NTA del PdR (già riportate in premessa).

Per semplicità di individuazione si riporta stralcio del PGT vigente in sovrapposizione alla mappa catastale wegis con evidenza dei vari lotti.



Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Inverno e Monteleone si è presa visione della convenzione edilizia del 27/06/2007, trascritta a Pavia il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440, gravante sugli originari mappali individuati ai mapp.267 e mapp.268, estraendo copia delle tavole progettuali allegata alla stessa, dei computi metrici estimativi e dei collaudi tecnici.

Al momento della stipula della convenzione, ovvero il 27 giugno 2007, i mappali originari suindicati erano destinati a Zona residenziale di espansione ex art. 5 delle NTA.

Il documento di inquadramento prevedeva la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana con mutamento della destinazione d'uso tramite Programma Integrato di Intervento (PII 2), denominato poi all'art.2 della suddetta convenzione "LE CORTI" con validità di 10 anni.

Il soggetto attuatore prevedeva, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di altre opere pubbliche o comunque di pubblico interesse (realizzazione di tratto di ciclabile, e del tappetino della Chiesa) e che quest'ultime, una volta rilasciato il certificato di collaudo sarebbero diventate di proprietà esclusiva dell'Amministrazione Comunale (opere di urbanizzazione primaria e ciclabile) e dell'Amministrazione Provinciale (allargamento della carreggiata stradale della provinciale n.34).

Le suddette opere sono evidenziate rispettivamente nelle tavole n. 3, 4, 5 e n. 8, 8/a, 8/b, 9.

Nell'Art. 2 della Convenzione venivano previsti altresì gli obblighi a cui il Soggetto Attuatore avrebbe dovuto adempiere.

Nello specifico, nei commi 3 e 4, veniva stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e le altre opere pubbliche, o comunque di pubblico interesse, di cui sopra, dovevano essere eseguite entro 8 mesi dalla stipula della convenzione ed entro i successivi 12 mesi doveva essere presentata la fine lavori ed il collaudo di tutte le suddette opere, con conseguente presa in carico da parte degli enti preposti delle stesse. Il completamento era comunque previsto in anni 10.

Ad oggi le opere di urbanizzazione indicate in convenzione sono state parzialmente realizzate dalla [REDACTED], con conseguente collaudo parziale, e successivamente integrate dalle opere compiute dalla pubblica amministrazione, previa escussione della relativa fideiussione. Pertanto le pubbliche amministrazioni non hanno potuto entrare subito in possesso e godimento di quanto a loro spettante (lotto n.6).

Nell'Art. 5 venivano indicati i calcoli planovolumetrici e superfici standard del comparto d'intervento. Nello specifico la superficie totale del comparto, derivata dalla sommatoria degli originari mappali, era computata in mq. 55.983 e la Slp massima edificabile in mq. 18.660 di cui mq. 18.160 destinati a residenza con 5% della volumetria ad attività terziarie di servizio non commerciali e **mq. 500 destinati a commerciale (possibilità edificatoria commerciale (SLP) in sostituzione residenziale, giusta delibera di giunta comunale del 23/11/2023 n. 68).**

Inoltre nell'Art.5 bis veniva evidenziato, nel rispetto della legge regionale 12/2005, la possibilità di recupero di sottotetto ai fini abitativi assicurando una media ponderale di mt. 2,40.

Lo scrivente perito precisa che ai lotti oggetto di futura assegnazione, al momento della realizzazione di un intervento edificatorio, competerà il versamento degli oneri di urbanizzazione secondari nonché il dovuto versamento del contributo sul costo di costruzione.

6. STATO DI POSSESSO

I corpi oggetto della presente perizia sono di proprietà [REDACTED] in forza di atto d'acquisto del 27/06/2007, [REDACTED], n. rep. 17269/6954, trascritto il 09/07/2007 ai nn. 16674/9439 [REDACTED].

[REDACTED] i mappali originari, 267 e 268, pervennero [REDACTED] in forza di successione trascritta il 17/01/1994 nn. 920/686 e per atto di divisione trascritto il 19/11/1993 ai nn. 12244/8984.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. *Convenzione edilizia: trascritta il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440 stipulata con il Comune di inverno e Monteleone come meglio specificato nel paragrafo precedente di conformità urbanistica*

7.1.3. *Precisazione linea elettrica: **Nessuno***

7.1.3bis. *Precisazione area di tutela dei pozzi idrici: **Nessuno***

7.1.4 *Servitù:*

- *costituzione di servitù trascritta il 17/03/1992 ai nn.3672/2852 gravante sui mapp.267 e 268*

- *costituzione di servitù perpetua di condotta fognaria trascritta il 12/11/2003 ai nn. 22712/12978 gravante sui mapp. 267 e 268 a favore*

- *costituzione di servitù coattiva gravante sul mapp.268 a favore*

7.1.5 *Patti e condizioni: **Nessuno***

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

7.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: iscritta ai nn. 16675/4301 del 09/07/2007 nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore gravante sugli originari mapp. 267 e 268

seguono le seguenti annotazioni, per restrizioni di beni, rispettivamente presente il 14/11/2007 ai nn. 5235/27042, il 20/05/2008 ai nn. 2310/12209, il 07/10/2008 ai nn. 4157/22326, il 05/10/2010 ai nn. 384/2226 a favore della società ed annotazione per ricognizione di debito del 27/10/2014 nn.995/119

ipoteca volontaria: iscritta il 24/07/2008 ai nn. 18134/3609 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore gravante sui mapp.1238, 1248, 1249, 1263, 1270, 1271, 1272,1273, 1275,1276, 1277, 1274, 1278

segue annotazione, per restrizione di beni, del 05/02/2010 nn. 385/2227

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo del 29/11/2018 nn. 20507/3907 a favore di gravante sui mapp.1236, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1340.

Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare: trascritto il 15/10/2020 ai nn.15191/9905 a favore gravante sui mapp.1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1271, 1272, 1340, 1271, 1272, 1576, 1236

Sentenza dichiarativa di fallimento: del 12/04/2023 nn. 6795/4596 a favore della massa dei creditori del gravante sui mapp.1577,

1338, 1340, 1576, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278

7.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

8. VALUTAZIONE

calcolo superficie potenziale							
superficie lotto mq.	I.F. (mc./mq.)	Volume	H (Altezza)	SLP progetto	decremento vani tecnici	incremento portico/balconi	S.L.P. (mq.)
4260	1	8400,00	3,00	2800,00	0%	0%	2.800,00
La SLP indicata si riferisce alle previsioni dei criteri tecnici di attuazione del PII2 e non dal calcolo fondiario						Sommano mq.	2.800,00
L'area verde privato, non edificabile, al mappale 1338 verrà conteggiata in ragione del 10% valore lotto/mq.							
Valore di realizzo							
Valore medio di mercato dalle risultanze dei valori OMI ed alle indagini sulle offerte di mercato significativo del fatto che l'intervento è da realizzarsi con criteri progettuali secondo la vigente normativa, ovvero in classe energetica e sismica massima.							€/mq.
							€ 1.300,00
						Valore Lordo realizzo	€ 3.640.000,00
Spese commercializzazione						2,50%	€ 91.000,00
Detrazioni							
		Superficie (mq.)	costo €/mq.	% su realizzo	% su costo costr.	t. Eurobor+spread	computa
costo di costruzione opera		2800,00	€ 1.000,00				€ 2.800.000,00
contrib. medio C.C. + O.II ^o					3,50%		€ 98.000,00
Oneri professionali					8,00%		€ 224.000,00
Oneri finanziari ricorso credito 0%						0,00%	€ 0,00
utili promotore 6% realizzo				6,00%			€ 212.940,00
						Sommano	€ 3.334.940,00
Valore del terreno derivante da: $Va = Vm - Kp / (1 + r)^n$							
Vm è il valore di realizzo al netto delle spese di commercializzazione - Kp (Cu+Cc+P) Cu sono i costi di urbanizzazione e costruzione - Cc sono i costi di edificazione e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera - P è il profitto dell'imprenditore - r è il saggio di capitalizzazione - n è la durata dell'intervento/vendita. Ipotizzando una durata di n.1 anni per la vendita, n.1 anni per la realizzazione dell'intervento ed applicando un saggio di attualizzazione pari al 4,0% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) si ottiene:							
	Vm	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Kp	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Vt
Valore Terreno edificabile	€ 3.549.000,00	1,0816	€ 3.281.250,00	€ 3.334.940,00	1,0816	€ 3.083.339,50	€ 197.910,50
	superficie mq.	%	sup. virtuale	Vl/mq.	subtotale	attualizzato	Vt
Valore Terreno verde privato	2076	10,00%	€ 207,60	€ 46,46	9.644,65	€ 9.644,65	€ 9.644,65
						Sommano	€ 207.555,16

Il valore dei terreni, rientranti nel tessuto di espansione residenziale attuabile con "PII 2", viene attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto alla consistenza ed al potere edificatorio progettuale. Nello specifico si sceglie quale metodo il valore di trasformazione in relazione all'HBU (Highest best use), che è un procedimento di stima per aree edificabili quale differenza tra il valore di mercato di un immobile da realizzare ed il costo di trasformazione ($Va = Ve - Cc$). Per la ricerca del più probabile valore di mercato del segmento residenziale si sceglie quale

metodo il confronto di mercato sintetico, attraverso il confronto tra immobili simili, contrattati recentemente.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO ARROTONDATO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni edificabili	Mq. 4.467,60	€ 207.555,00	€ 207.555,00
Terreno verde privato			
TOTALE		€ 207.555,00	€ 207.555,00

9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Trattandosi di terreni edificabili non si ritiene di dover applicare riduzioni percentuali per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi o per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

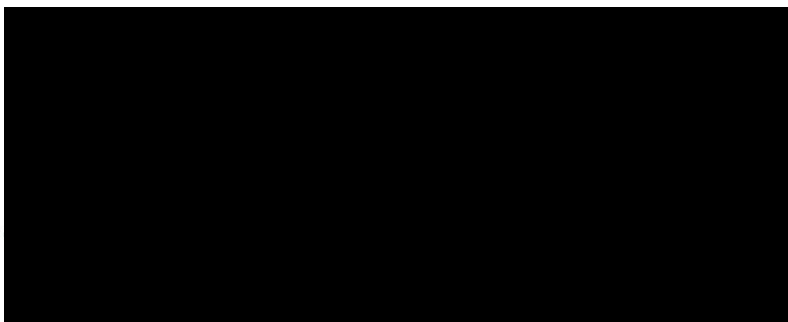
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente	nessuno
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente	nessuna
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	nessuna

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova **€ 207.555,00**

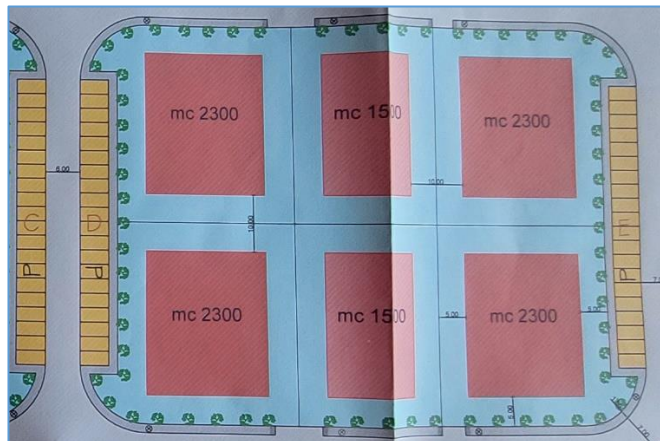
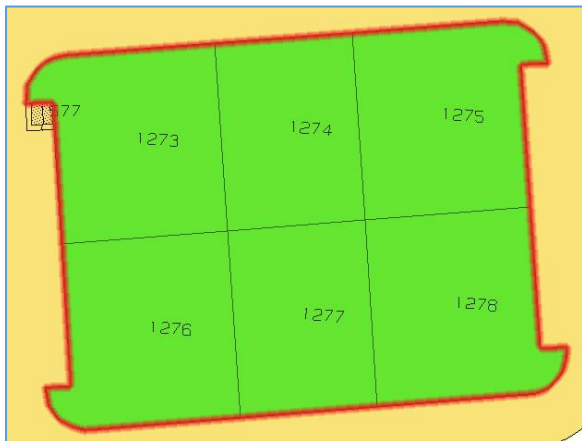
Pavia, lì 27 novembre 2023

Il perito
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Inverno e Monteleone (PV)
Lotto 5**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA



A. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **1116**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1273**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 1116, r.d. 13.36€ - r.a. 8.93€

B. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **901**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1274**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 901, r.d. 10.70€ - r.a. 7.21€

C. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **1115**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1275**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 1115, r.d. 13.24€ - r.a. 8.93€

D. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **1116**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1276**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 1116, r.d. 13.26€ - r.a. 8.93€

E. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **901**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1277**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 901, r.d. 10.70€ - r.a. 7.21€

F. Terreno edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

terreno edificabile – destinazione residenziale (vedasi capitolo conformità urbanistica)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **1117**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1278**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 1117, r.d. 13.27€ - r.a. 8.94€

Coerenze:

Nord: mapp. 1576

Sud: mapp.1576

Est: mapp.1576

Ovest: mapp.1576, 1577

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di terreni edificabili posti in zona residenziale semicentrale nella Sezione di Inverno. L'accesso, come per tutto il "PII2" avviene dalla pubblica Via Don Carlo Tronconi o dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour, ramificata poi dalle pubbliche Vie Giuseppe Ungaretti e Alessandro Manzoni (queste ultime due strade rientrano proprio nel Lotto 6 oggetto di trasferimento alla Pubblica Amministrazione, a titolo gratuito).

In generale la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servita da mezzi pubblici di superficie. A circa 200 mt. si trova la Strada Provinciale 412 della Val Tidone, importante collegamento tra la città metropolitana di Milano e Castel San Giovanni.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano libero.

4. SUPERFICIE E VOLUMETRIA

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. parametrizzata
A. terreno edificabile	1.116,00	1	1.116,00
B. terreno edificabile	901,00	1	901,00
C. terreno edificabile	1.115,00	1	1.115,00
D. terreno edificabile	1.116,00	1	1.116,00
E. terreno edificabile	901,00	1	901,00
F. terreno edificabile	1.117,00	1	1.117,00

Destinazione	Volume Mc. PII 2	Altezza (mt)	SLP mq. PII 2
A. terreno edificabile	2.300,00	3,00	766,67
B. terreno edificabile	1.500,00	3,00	500,00
C. terreno edificabile	2.300,00	3,00	766,66
D. terreno edificabile	2.300,00	3,00	766,67
E. terreno edificabile	1.500,00	3,00	500,00
F. terreno edificabile	2.300,00	3,00	766,67

5. CONFORMITA' URBANISTICHE

Unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	1273		-	SEMIN IRRIG 1	11 16	C	Euro 13,26	Euro 8,93	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)
Notifica Annotazioni di immobile: SR										

Unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	1274		-	SEMIN IRRIG 1	09 01	C	Euro 10,70	Euro 7,21	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)
Notifica Annotazioni di immobile: SR										

Unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	1275		-	SEMIN IRRIG 1	11 15	C	Euro 13,24	Euro 8,93	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)
Notifica Annotazioni di immobile: SR										

Unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	1276		-	SEMIN IRRIG 1	11 16	C	Euro 13,26	Euro 8,93	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)
Notifica Annotazioni di immobile: SR										

Unità immobiliare dal 24/09/2007

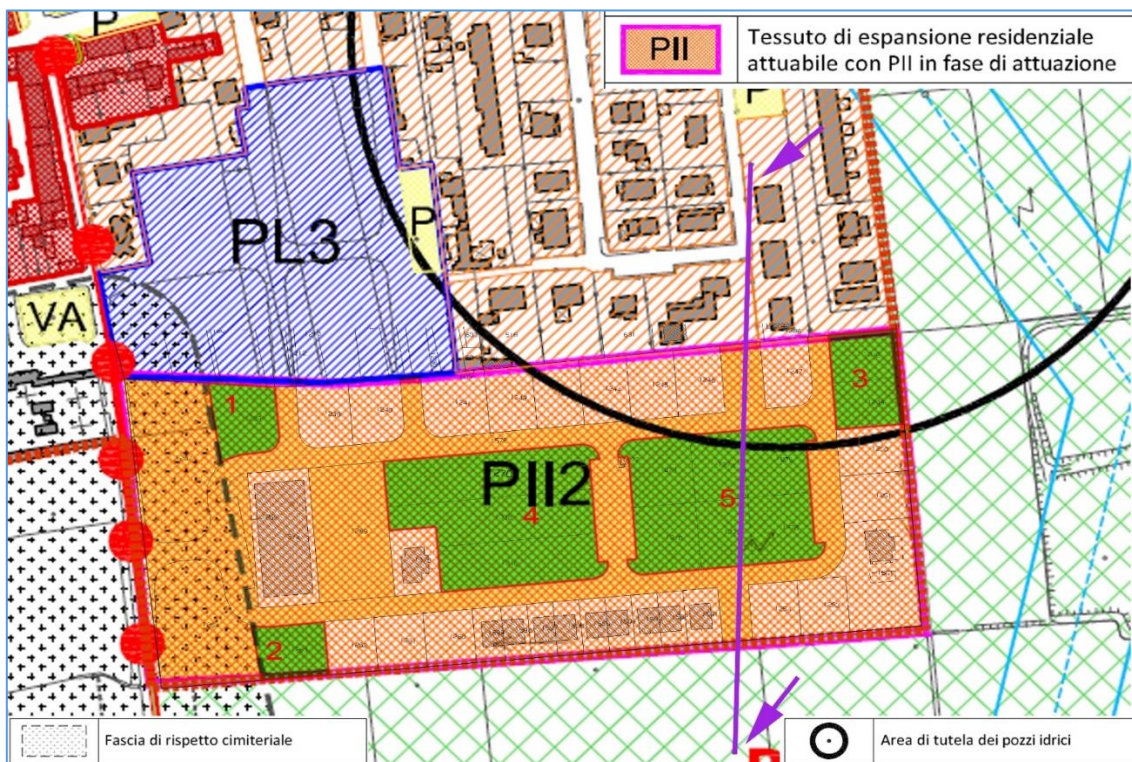
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	1277		-	SEMIN IRRIG 1	09 01	C	Euro 10,70	Euro 7,21	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)
Notifica Annotazioni di immobile: SR										

Unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	1278		-	SEMIN IRRIG 1	11 17	C	Euro 13,27	Euro 8,94	FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. PV0374303 in atti dal 24/09/2007 (n. 374303.1/2007)
Notifica Annotazioni di immobile: SR										

Trattasi di terreni edificabili individuati, come da CDU rilasciato dal Comune di Inverno e Monteleone in data 28/09/2023 prot. n. 3331, all'interno del "PIL 2" – Tessuto di espansione residenziale attuabile con PIL in fase di attuazione, art.26 – NTA del PdR (già riportate in premessa).

Per semplicità di individuazione si riporta stralcio del PGT vigente in sovrapposizione alla mappa catastale wegis con evidenza dei vari lotti.



Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Inverno e Monteleone si è presa visione della convenzione edilizia del 27/06/2007, trascritta a Pavia il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440, gravante sugli originari mappali individuati ai mapp.267 e mapp.268, estraendo copia delle tavole progettuali allegate alla stessa, dei computi metrici estimativi e dei collaudi tecnici.

Al momento della stipula della convenzione, ovvero il 27 giugno 2007, i mappali originari suindicati erano destinati a Zona residenziale di espansione ex art. 5 delle NTA.

Il documento di inquadramento prevedeva la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana con mutamento della destinazione d'uso tramite Programma Integrato di Intervento (PII 2), denominato poi all'art.2 della suddetta convenzione "LE CORTI" con validità di 10 anni.

Il soggetto attuatore prevedeva, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di altre opere pubbliche o comunque di pubblico interesse (realizzazione di tratto di ciclabile, e del tappetino della Chiesa) e che quest'ultime, una volta rilasciato il certificato di collaudo sarebbero diventate di proprietà esclusiva dell'Amministrazione Comunale (opere di urbanizzazione primaria e ciclabile) e dell'Amministrazione Provinciale (allargamento della carreggiata stradale della provinciale n.34).

Le suddette opere sono evidenziate rispettivamente nelle tavole n. 3, 4, 5 e n. 8, 8/a, 8/b, 9.

Nell'Art. 2 della Convenzione venivano previsti altresì gli obblighi a cui il Soggetto Attuatore avrebbe dovuto adempiere.

Nello specifico, nei commi 3 e 4, veniva stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e le altre opere pubbliche, o comunque di pubblico interesse, di cui sopra, dovevano essere eseguite entro 8 mesi dalla stipula della convenzione ed entro i successivi 12 mesi doveva essere presentata la fine

lavori ed il collaudo di tutte le suddette opere, con conseguente presa in carico da parte degli enti preposti delle stesse. Il completamento era comunque previsto in anni 10.

Ad oggi le opere di urbanizzazione indicate in convenzione sono state parzialmente realizzate dalla [REDACTED] con conseguente collaudo parziale, e successivamente integrate dalle opere compiute dalla pubblica amministrazione, previa escussione della relativa fideiussione. Pertanto le pubbliche amministrazioni non hanno potuto entrare subito in possesso e godimento di quanto a loro spettante (lotto n.6).

Nell'Art. 5 venivano indicati i calcoli planovolumetrici e superfici standard del comparto d'intervento. Nello specifico la superficie totale del comparto, derivata dalla sommatoria degli originari mappali, era computata in mq. 55.983 e la Slp massima edificabile in mq. 18.660 di cui mq. 18.160 destinati a residenza con 5% della volumetria ad attività terziarie di servizio non commerciali e mq. 500 destinati a commerciale (questi ultimi riguardano il lotto n.4).

Inoltre nell'Art.5 bis veniva evidenziato, nel rispetto della legge regionale 12/2005, la possibilità di recupero di sottotetto ai fini abitativi assicurando una media ponderale di mt. 2,40.

Lo scrivente perito precisa che ai lotti oggetto di futura assegnazione, al momento della realizzazione di un intervento edificatorio, competerà il versamento degli oneri di urbanizzazione secondari nonché il dovuto versamento del contributo sul costo di costruzione.

6. STATO DI POSSESSO

I corpi oggetto della presente perizia sono di proprietà [REDACTED] in forza di atto d'acquisto del 27/06/2007, [REDACTED] n. rep. 17269/6954, trascritto il 09/07/2007 ai nn. 16674/9439 [REDACTED]

[REDACTED] i mappali originari, 267 e 268, pervennero [REDACTED] in forza di successione trascritta il 17/01/1994 nn. 920/686 e per atto di divisione trascritto il 19/11/1993 ai nn. 12244/8984.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Convenzione edilizia: trascritta il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440 stipulata con il Comune di Inverigo e Monteleone come meglio specificato nel paragrafo precedente di conformità urbanistica

7.1.3. Precisazione linea elettrica: come evidenziato da atto [REDACTED], registrato il 09/07/1971 n. 581 vol. 131, trascritto il 23/07/1971 ai nn. 5085/3906 si evidenzia presenza di linea aerea elettrica a media tensione, di proprietà ENEL S.p.a. (oggi Terna S.p.a.).

Per meglio comprendere, lo scrivente perito ha riportato sullo schema di pag.43 l'indicazione sommaria del posizionamento della stessa con linea e frecce viola. NON vi sono particolari prescrizioni, e neppure fasce di rispetto, riportate nel vigente strumento urbanistico.

7.1.3bis. *Precisazione area di tutela dei pozzi idrici:*

Art. 42 Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti 1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio. 2. Tali zone hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano. In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del DPR n.236/1988 e s.m.i., che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi. 3. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n° 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

7.1.4 *Servitù:*

- costituzione di servitù trascritta il 17/03/1992 ai nn.3672/2852 gravante sui mapp.267 e 268 a favore del [REDACTED]
- costituzione di servitù perpetua di condotta fognaria trascritta il 12/11/2003 ai nn. 22712/12978 gravante sui mapp. 267 e 268 a favore [REDACTED]
- costituzione di servitù coattiva gravante sul mapp.268 a favore [REDACTED]

7.1.5 *Patti e condizioni: Nessuno*

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

7.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: iscritta ai nn. 16675/4301 del 09/07/2007 nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] gravante sugli originari mapp. 267 e 268

seguono le seguenti annotazioni, per restrizioni di beni, rispettivamente presente il 14/11/2007 ai nn. 5235/27042, il 20/05/2008 ai nn. 2310/12209, il 07/10/2008 ai nn. 4157/22326, il 05/10/2010 ai nn. 384/2226 a favore della società ed annotazione per ricognizione di debito del 27/10/2014 nn.995/119

ipoteca volontaria: iscritta il 24/07/2008 ai nn. 18134/3609 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore [REDACTED] gravante sui mapp.1238, 1248, 1249, 1263, 1270, 1271, 1272,1273, 1275,1276, 1277, 1274, 1278
segue annotazione, per restrizione di beni, del 05/02/2010 nn. 385/2227

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo del 29/11/2018 nn. 20507/3907 a favore di [redacted] gravante sui mapp.1236, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1340.

Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare: trascritto il 15/10/2020 ai nn.15191/9905 a favore [redacted] gravante sui mapp.1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1271, 1272, 1340, 1271, 1272, 1576, 1236

Sentenza dichiarativa di fallimento: del 12/04/2023 nn. 6795/4596 a favore della massa dei creditori [redacted] gravante sui mapp.1577, 1338, 1340, 1576, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278

7.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

8. VALUTAZIONE

calcolo superficie potenziale							
superficie lotto mq.	I.F. (mc./mq.)	Volume	H (Altezza)	SLP progetto	decremento vani tecnici	incremento portico/balconi	S.L.P. (mq.)
6266	1	12200,00	3,00	4066,67	0%	0%	4.066,67
La SLP indicata si riferisce alle previsioni dei criteri tecnici di attuazione del PII2 e non dal calcolo fondiario						Sommano mq.	4.066,67
Valore di realizzo							
Valore medio di mercato dalle risultanze dei valori OMI ed alle indagini sulle offerte di mercato significativo del fatto che l'intervento è da realizzarsi con criteri progettuali secondo la vigente normativa, ovvero in classe energetica e sismica massima.							€/mq.
							€ 1.300,00
						Valore Lordo realizzo	€ 5.286.666,67
Spese commercializzazione					2,50%		€ 132.166,67
Detrazioni							
		Superficie (mq.)	costo €/mq.	% su realizzo	% su costo costr.	t. Eurobor+spread	computa
costo di costruzione opera		4066,67	€ 1.000,00				€ 4.066.666,67
contrib. medio C.C. + O.II°					3,50%		€ 142.333,33
Oneri professionali					8,00%		€ 325.333,33
Oneri finanziari ricorso credito 0%						0,00%	€ 0,00
utili promotore 6% realizzo				6,00%			€ 309.270,00
						Sommano	€ 4.843.603,33
Valore del terreno derivante da: $Va = Vm - Kp / (1 + r)^n$							
Vm è il valore di realizzo al netto delle spese di commercializzazione - Kp (Cu+Cc+P) Cu sono i costi di urbanizzazione e costruzione - Cc sono i costi di edificazione e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera - P è il profitto dell'imprenditore - r è il saggio di capitalizzazione - n è la durata dell'intervento/vendita. Ipotizzando una durata di n.1 anni per la vendita, n.1 anni per la realizzazione dell'intervento ed applicando un saggio di attualizzazione pari al 4,0% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) si ottiene:							
	Vm	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Kp	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Vt
Valore Terreno	€ 5.154.500,00	1,0816	€ 4.765.625,00	€ 4.843.603,33	1,0816	€ 4.478.183,56	€ 287.441,44

Il valore dei terreni, rientranti nel tessuto di espansione residenziale attuabile con "Pii 2", viene attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto alla consistenza ed al

potere edificatorio progettuale. Nello specifico si sceglie quale metodo il valore di trasformazione in relazione all'HBU (Highest best use), che è un procedimento di stima per aree edificabili quale differenza tra il valore di mercato di un immobile da realizzare ed il costo di trasformazione ($V_a = V_e - C_c$). Per la ricerca del più probabile valore di mercato del segmento residenziale si sceglie quale metodo il confronto di mercato sintetico, attraverso il confronto tra immobili simili, contrattati recentemente.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO ARROTONDATO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni edificabili	Mq. 6.266,00	€ 287.441,00	€ 287.441,00
TOTALE		€ 287.441,00	€ 287.441,00

9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Trattandosi di terreni edificabili non si ritiene di dover applicare riduzioni percentuali per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi o per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

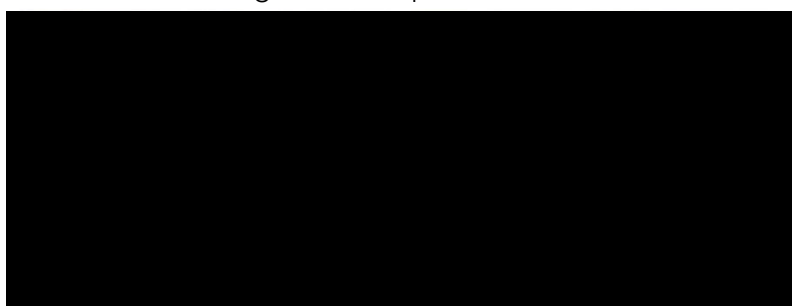
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente	nessuno
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente	nessuna
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	nessuna

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO.

Valore del lotto nello stato in cui si trova **€ 287.441,00**

Pavia, lì 27 novembre 2023

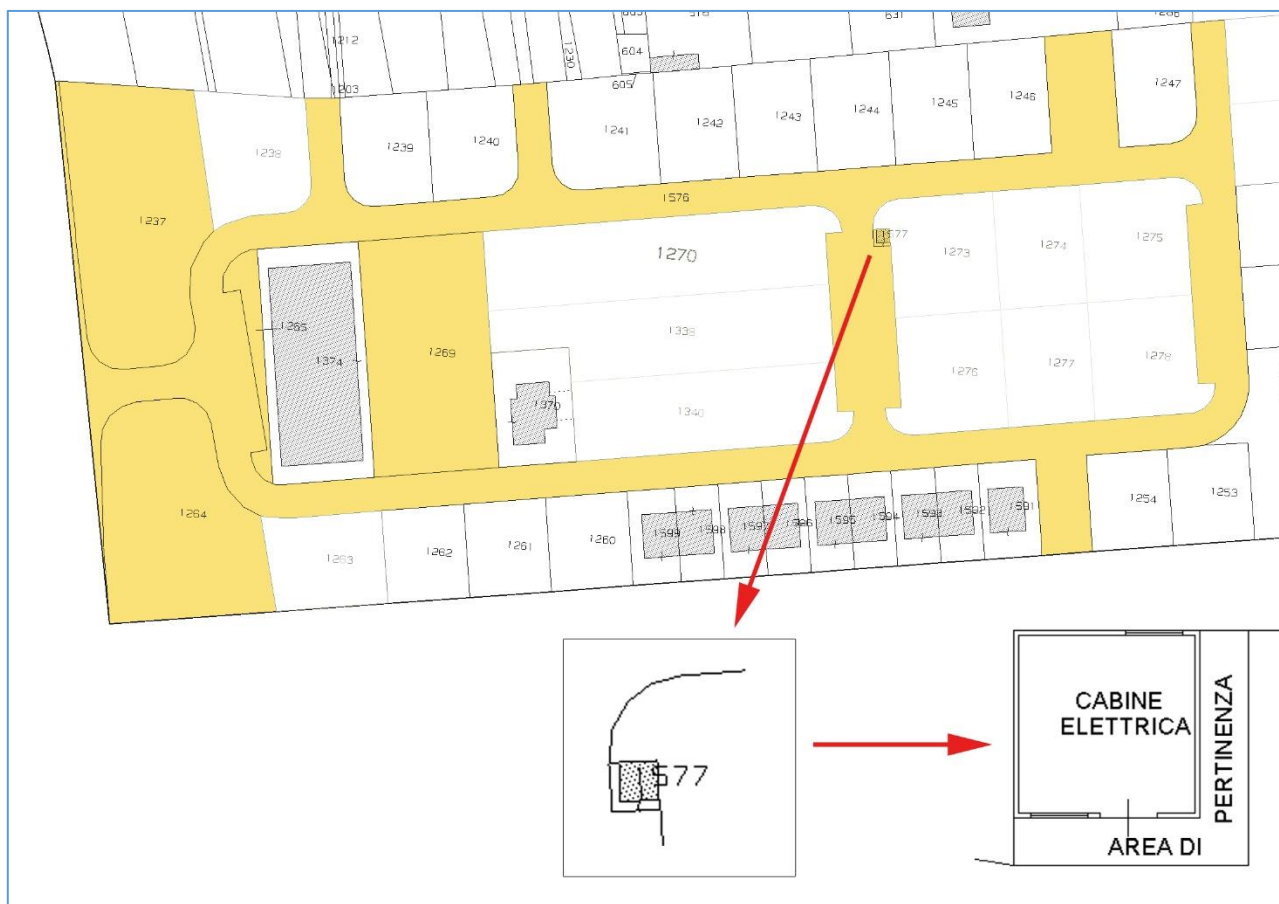
Il perito
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Inverno e Monteleone (PV)
Lotto 6**

Come già evidenziato in premessa il presente lotto è redatto ai soli della corretta identificazione dei beni che dovranno essere trasferito alla pubblica Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, in ragione della Convenzione, ai sensi della Legge Regionale n.2/2005, stipulata in data 27/06/2007, ai n.6956/17271 di rep., tra il Comune di Inverno e Monteleone ed il soggetto "attuatore" [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI, OGGETTO DI TRASFERIMENTO ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE



I beni oggetti di trasferimento sono riportati in tinta gialla nel suindicato schema e riguardano terreni a verde pubblico, strade/marciapiedi, parcheggi pubblici e cabina elettrica (quest'ultima ingrandita con stralcio della relativa planimetria catastale).

Vengono raggruppati in unico lotto solamente per semplicità di trasferimento.

A. Terreno NON edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

terreno NON edificabile – destinazione verde pubblico

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **3033**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1237**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 3033, r.d. 36.03€ - r.a. 24.28€

Coerenze:

Nord: mapp.585, 1189

Sud: mapp.1576

Est: mapp.1238, 1576

Ovest: mapp.1576

B. Terreno NON edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

terreno NON edificabile – destinazione verde pubblico

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **2636**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1264**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 2636, r.d. 31.31€ - r.a. 21.10€

Coerenze:

Nord: mapp.1576

Sud: fg. 4 mapp.1

Est: mapp.1576, 1263

Ovest: mapp.1576

C. Terreno NON edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

terreno NON edificabile – destinazione parcheggio pubblico

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **2584**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1269**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 2584, r.d. 30.69€ - r.a. 20.69€

Coerenze:

Nord: mapp.1576

Sud: mapp.1576

Est: mapp.1270, 1338, 1370

Ovest: mapp.1374

D. Terreno NON edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

terreno NON edificabile – destinazione strade pubbliche (Via Giuseppe Ungaretti e Via Alessandro Manzoni)

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **12062**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere nominale (SN), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile il trasferimento "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1576**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 12.062, r.d. 143.28€ - r.a. 96.56€

Coerenze:

Nord: mapp.585, 1237,1238,1201, 1203, 1212, 1239,1240, 1226, 1223, 1229, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 569, 1247, 1138, 1265, 1374, 1269, 1370, 1340, 1276, 1277, 1278

Sud: fg.2 mapp.1265, 1374, 1296, 1270, 1273, 1274, 1275, 1561, 1253, 1254, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264 – fg.4 mapp.2

Est: mapp.1577, 1273, 1276, 1561, 1251, 1250, 1249, 1248, 1265, 1254, 1247, 1241, 1239, 1237, 1264.

Ovest: mapp.1237, 1270, 1338, 1340, 1247, 1275, 1278, 1246, 1240, 1238, 1591 e Via Don Carlo Tronconi

E. Terreno NON edificabile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composto da:

terreno NON edificabile – destinazione verde privato

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **316**, così come desunto da visura catastale. Si precisa che la stessa superficie risulta essere reale (SR), così generata dal frazionamento del 2007, e pertanto è possibile evidenziare il trasferimento "a misura" in sostituzione di "a corpo".

Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1265**, seminativo irriguo, classe 1, mq. 316, r.d. 3.75€ - r.a. 2.53€

Coerenze:

Nord: mapp.1576

Sud: mapp.1576

Est: mapp.1374

Ovest: mapp.1576

F. Cabina elettrica con sedime di proprietà sita nel Comune di Inverno e Monteleone, Sezione Inverno.

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composto da:

cabina elettrica con relativo sedime di proprietà

Non avendo effettuato rilievi topografici, per definire univocamente i confini dei lotti, si riporta la superficie lorda complessiva di mq. **26**, così come desunto da visura catastale. La cabina risulta avere una superficie lorda complessiva di circa mq. **16**, cui compete area di pertinenza di circa mq. **10**, così come calcolata da planimetria catastale.

Identificata al catasto terreni come segue:

Foglio **2**, mappale **1577**, ente urbano, mq. 26, r.d. 0.00€ - r.a. 0.00€

Identificata al catasto terreni come segue:

Foglio **A/2**, mappale **1577**, cat. D1, rendita: 94.00 €

Coerenze:

Nord: mapp.1273

Sud: mapp.1576

Est: mapp.1273

Ovest: mapp.1576

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di terreni NON edificabili, ed una cabina elettrica, posti in zona residenziale semicentrale nella Sezione di Inverno. L'accesso, come per tutto il "PII2" avviene dalla pubblica Via Don Carlo Tronconi o dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour, ramificata poi dalle pubbliche Vie Giuseppe Ungaretti e Alessandro Manzoni (queste ultime due strade in cessione alla Pubblica Amministrazione, a titolo gratuito).

In generale la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servita da mezzi pubblici di superficie. A circa 200 mt. si trova la Strada Provinciale 412 della Val Tidone, importante collegamento tra la città metropolitana di Milano e Castel San Giovanni.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano libero.

4. SUPERFICIE

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. parametrizzata
A. terreno NON edificabile (verde pubblico)	3.033,00	1	3.033,00
B. terreno NON edificabile (verde pubblico)	2.636,00	1	2.636,00
C. terreno NON edificabile (parcheggio pubblico)	2.584,00	1	2.584,00
D. terreno NON edificabile (strade pubbliche)	12.062,00	1	12.062,00
E. terreno NON edificabile (verde pubblico)	316,00	1	316,00
F. cabina elettrica	26,00	1	26,00

5. CONFORMITA' URBANISTICHE

Unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	2	1237		-	SEMIN IRRIG 1	30 33	C	Euro 36,03	Euro 24,28		
Notifica						Partita					
Annotazioni						di immobile: SR					

Unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	2	1264		-	SEMIN IRRIG 1	26 36	C	Euro 31,31	Euro 21,10		
Notifica						Partita					
Annotazioni						di immobile: SR					

Unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	2	1269		-	SEMIN IRRIG 1	25 84	C	Euro 30,69	Euro 20,69		
Notifica						Partita					
Annotazioni						di immobile: SR					

Unità immobiliare dal 27/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	2	1576		-	SEMIN IRRIG 1	1 20 62	C	Euro 143,28	Euro 96,56		
Notifica						Partita					
Annotazioni						di immobile: SR					

Unità immobiliare dal 24/09/2007

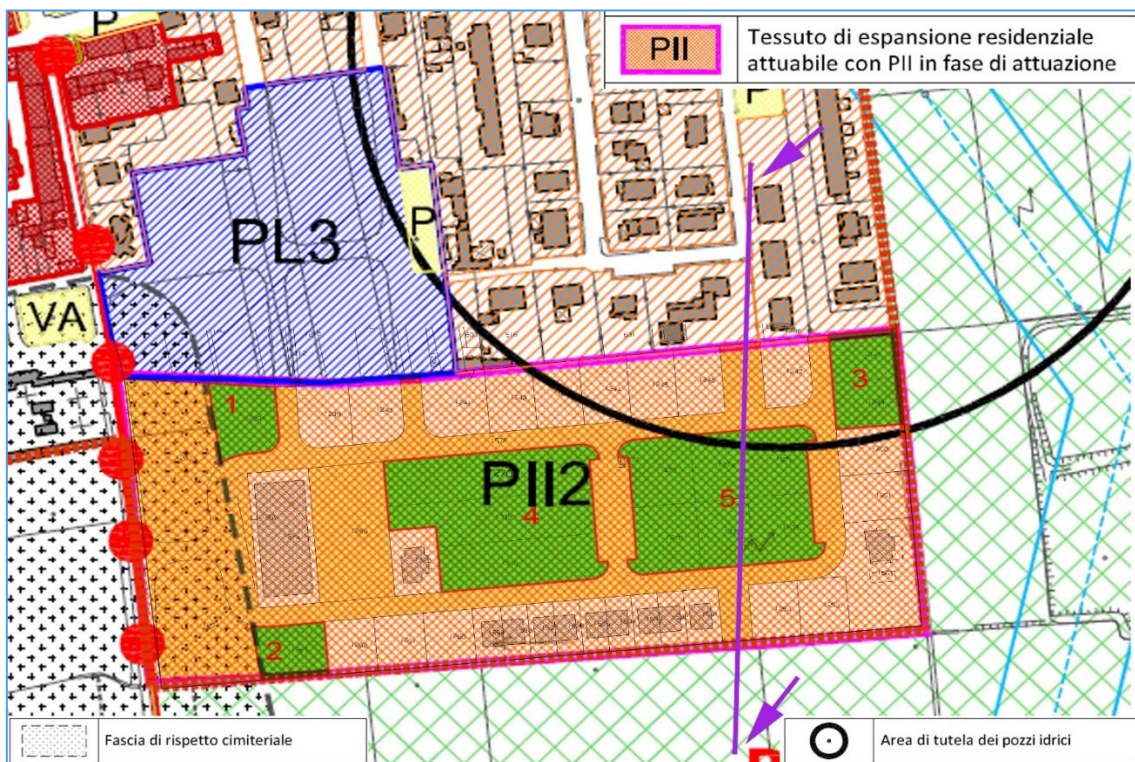
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	2	1265		-	SEMIN IRRIG 1	03 16	C	Euro 3,75	Euro 2,53		
Notifica						Partita					
Annotazioni						di immobile: SR					

Unità immobiliare dal 20/05/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	A	2	1577				D/1				Euro 94,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2021 Pratica n. PV0032261 in atti dal 20/05/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16828.1/2021)	
Indirizzo				VIA DON CARLO TRONCONI n. SNC Piano T									
Notifica				Notifica effettuata con protocollo n. PV0060388 del 04/11/2021				Partita		Mod.58			
Annotazioni				di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)									

Trattasi di terreni NON edificabili (verde pubblico, parcheggio pubblico, strade pubbliche e cabina elettrica) individuati, come da CDU rilasciato dal Comune di Inverno e Monteleone in data 28/09/2023 prot. n. 3331, all'interno del "PII 2" – Tessuto di espansione residenziale attuabile con PII in fase di attuazione, art.26 – NTA del PdR (già riportate in premessa).

Per semplicità di individuazione si riporta stralcio del PGT vigente in sovrapposizione alla mappa catastale wegis con evidenza delle aree in cessione alla pubblica Amministrazione (tinta gialla).



Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Inverno e Monteleone si è presa visione della convenzione edilizia del 27/06/2007, trascritta a Pavia il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440, gravante sugli originari mappali individuati ai mapp.267 e mapp.268, estraendo copia delle tavole progettuali allegata alla stessa, dei computi metrici estimativi e dei collaudi tecnici.

Al momento della stipula della convenzione, ovvero il 27 giugno 2007, i mappali originari suindicati erano destinati a Zona residenziale di espansione ex art. 5 delle NTA.

Il documento di inquadramento prevedeva la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana con mutamento della destinazione d'uso tramite Programma Integrato di Intervento (PII 2), denominato poi all'art.2 della suddetta convenzione "LE CORTI" con validità di 10 anni.

Il soggetto attuatore prevedeva, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di altre opere pubbliche o comunque di pubblico interesse (realizzazione di tratto di ciclabile, e del tappetino della Chiesa) e che quest'ultime, una volta rilasciato il certificato di collaudo sarebbero diventate di proprietà esclusiva dell'Amministrazione Comunale (opere di urbanizzazione primaria e ciclabile) e dell'Amministrazione Provinciale (allargamento della carreggiata stradale della provinciale n.34).

Le suddette opere sono evidenziate rispettivamente nelle tavole n. 3, 4, 5 e n. 8, 8/a, 8/b, 9.

Nell'Art. 2 della Convenzione venivano previsti altresì gli obblighi a cui il Soggetto Attuatore avrebbe dovuto adempiere.

Nello specifico, nei commi 3 e 4, veniva stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e le altre opere pubbliche, o comunque di pubblico interesse, di cui sopra, dovevano essere eseguite entro 8 mesi dalla stipula della convenzione ed entro i successivi 12 mesi doveva essere presentata la fine

lavori ed il collaudo di tutte le suddette opere, con conseguente presa in carico da parte degli enti preposti delle stesse. Il completamento era comunque previsto in anni 10.

Ad oggi le opere di urbanizzazione indicate in convenzione sono state parzialmente realizzate dalla [REDACTED], con conseguente collaudo parziale, e successivamente integrate dalle opere compiute dalla pubblica amministrazione, previa escussione della relativa fideiussione. Pertanto le pubbliche amministrazioni non hanno potuto entrare subito in possesso e godimento di quanto a loro spettante.

6. STATO DI POSSESSO

I corpi oggetto della presente perizia sono di proprietà [REDACTED] in forza di atto d'acquisto del 27/06/2007, [REDACTED], n. rep. 17269/6954, trascritto il 09/07/2007 ai nn. 16674/9439 [REDACTED].

[REDACTED] i mappali originari, 267 e 268, pervennero [REDACTED] in forza di successione trascritta il 17/01/1994 nn. 920/686 e per atto di divisione trascritto il 19/11/1993 ai nn. 12244/8984.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Convenzione edilizia: trascritta il 09/07/2007 ai nn. 16676/9440 stipulata con il Comune di inverno e Monteleone come meglio specificato nel paragrafo precedente di conformità urbanistica

7.1.3. Precisazione linea elettrica: come evidenziato da atto [REDACTED], registrato il 09/07/1971 n. 581 vol. 131, trascritto il 23/07/1971 ai nn. 5085/3906 si evidenzia presenza di linea aerea elettrica a media tensione, di proprietà ENEL S.p.a. (oggi Terna S.p.a.).

Per meglio comprendere, lo scrivente perito ha riportato sullo schema di pag.43 l'indicazione sommaria del posizionamento della stessa con linea e frecce viola. NON vi sono particolari prescrizioni, e neppure fasce di rispetto, riportate nel vigente strumento urbanistico.

7.1.3bis. Precisazione area di tutela dei pozzi idrici:

Art. 42 Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti 1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio. 2. Tali zone hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano. In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del DPR n.236/1988 e s.m.i., che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi. 3. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come

da D.G.R. n° 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

7.1.4 Servitù:

- costituzione di servitù trascritta il 17/03/1992 ai nn.3672/2852 gravante sui mapp.267 e 268 a favore del [REDACTED]

- costituzione di servitù perpetua di condotta fognaria trascritta il 12/11/2003 ai nn. 22712/12978 gravante sui mapp. 267 e 268 a favore [REDACTED]

- costituzione di servitù coattiva gravante sul mapp.268 a favore [REDACTED]

7.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

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

7.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: iscritta ai nn. 16675/4301 del 09/07/2007 nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] gravante sugli originari mapp. 267 e 268

seguono le seguenti annotazioni, per restrizioni di beni, rispettivamente presente il 14/11/2007 ai nn. 5235/27042, il 20/05/2008 ai nn. 2310/12209, il 07/10/2008 ai nn. 4157/22326, il 05/10/2010 ai nn. 384/2226 a favore della società ed annotazione per ricognizione di debito del 27/10/2014 nn.995/119

ipoteca volontaria: iscritta il 24/07/2008 ai nn. 18134/3609 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore [REDACTED] gravante sui mapp.1238, 1248, 1249, 1263, 1270, 1271, 1272,1273, 1275,1276, 1277, 1274, 1278

segue annotazione, per restrizione di beni, del 05/02/2010 nn. 385/2227

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo del 29/11/2018 nn. 20507/3907 a favore di [REDACTED] gravante sui mapp.1236, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1340.

Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare: trascritto il 15/10/2020 ai nn.15191/9905 a favore [REDACTED] gravante sui mapp.1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1338, 1271, 1272, 1340, 1271, 1272, 1576, 1236

Sentenza dichiarativa di fallimento: del 12/04/2023 nn. 6795/4596 a favore della massa dei creditori [REDACTED] gravante sui mapp.1577, 1338, 1340, 1576, 1237, 1238, 1248, 1249, 1263, 1264, 1265, 1269, 1270, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278

7.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

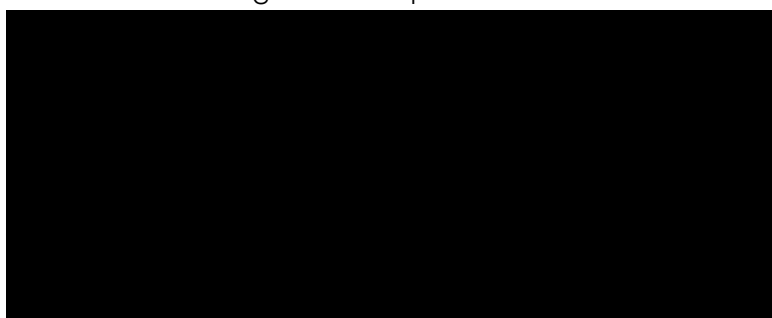
7.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

8. VALUTAZIONE

Come già ampiamente illustrato il presente lotto NON è oggetto di valutazione in quanto deve essere trasferito all'Amministrazione Comunale di Inverno e Monteleone nello stato di fatto in cui trova senza che vi siano vincoli economici per il trasferimento stesso.

Pavia, lì 27 novembre 2023

Il perito
geom. Jacopo Bricca



Beni siti in Comune di Inverno e Monteleone (PV) RIEPILOGO LOTTI

1. IDENTIFICAZIONE LOTTI E RISPETTIVA VALUTAZIONE ECONOMICA

SINTESI DELLA VALUTAZIONE FINALE			
LOTTO	COMUNE	TIPOLOGIA	VALORE INTERO
1	Inverno e Monteleone	terreno edificabile	€ 55.840,00
2	Inverno e Monteleone	terreno edificabile	€ 49.480,00
3	Inverno e Monteleone	terreni edificabili	€ 70.682,00
4	Inverno e Monteleone	terreni edificabili	€ 207.555,00
5	Inverno e Monteleone	terreni edificabili	€ 287.441,00
6	Inverno e Monteleone	strade pubbliche / verde pubblico / cabina elettrica	€ 0,00