

TRIBUNALE DI PAVIA

Sentenza del Tribunale Ordinario di Pavia



Via G. Verdi - CILAVEGNA (PV)

ELABORATO PERITALE ESTIMATIVO

Paolo Lucchiarì Architetto O.A.P.P.C. n. Albo 619
Viale Italia n. 1 Sannazzaro De' Burgondi (PV)
03821512297 3392648711 arch.paololucchiarì@gmail.com

..... dall'Illustrissimo Signor Giudice delegato.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili di proprietà per INTERO alla data del

....., determinata dalla sentenza del ...

.....

.....

.....

comune di CILAVEGNA (PV), come meglio indicate negli elaborati peritali a firma Dott. Arch. Fabio A. Malandra, "perizia introduttiva" e perizia "LOTTO 1" del 20-02-2017 – **Allegato 1** così distinti :

appezzamenti di terreno in parte edificabili, siti in Cilavegna alla via Verdi facenti parte di Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata in parte già realizzato, per la costruzione di villette e appartamenti a destinazione residenziale. L'intera area è classificata dagli attuali strumenti urbanistici (P.G.T.) come "Area a pianificazione esecutiva definita".

L'area di lottizzazione, tra cui gli immobili in oggetto, è servita da strada di nuova formazione e relative opere di urbanizzazione (pubblica illuminazione, fognatura, reti tecnologiche etc.).

L'accesso ai lotti si pratica da via Verdi.

Sempre con riferimento agli elaborati di stima dell'Arch. Fabio Malandra e pertanto già valorizzate, il presente elaborato ha come obiettivo la stima delle aree oggetto di frazionamento ovvero :

- Foglio 4, p.lla 681, sup. mq 2965,00

SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 29.65, deduz. A3, R.D. 25,27 R.A. 29,09;

- Foglio 4, p.lla 688, sup. mq 2821,00

SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 28.21, deduz. A3, R.D. 24,04 R.A. 27,68;

derivanti da FRAZIONAMENTO del 29/06/2010 n. 130174.1/2010 in atti dal 29/06/2010 (protocollo n. PV0130174) presentato il 29/06/2010.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'area attualmente si presenta libera con accesso da via Verdi in strada di lottizzazione completamente asfaltata che attraversa i due mappali interessati dalla valorizzazione, ovvero :

Fg. 4 Ex particella 681 di sup. mq 2965,00 con coerenze a Ovest via G. Verdi, a Nord e ad Est strada di lottizzazione, a Sud mapp.li 682, 723, 684, 657, 685, 686, 687 e

Fg. 4 Ex particella 688 di sup. mq 2821,00 con coerenze ad Ovest con mappale 654 (area ceduta come standard), a Nord mapp.li 209 (in parte), 203, 204 e 205 (in parte), ad Est mappale 689 e a Sud con strada di lottizzazione.

Sono presenti le opere di urbanizzazione quali illuminazione pubblica, reti di fognatura, ecc...

Sul lotto Ex 681 sono presenti (vedremo in seguito dal punto di vista catastale) delle autorimesse in corso di costruzione (vedasi documentazione fotografica) con struttura e tetto edificati ma in cattivo stato di conservazione.

In data 18-06-2021 l'area è stata oggetto di intervento di pulizia (dalla vegetazione spontanea e dai vari materiali di risulta lasciati in loco) e di messa in sicurezza (chiusura di pozzetti privi di coperchio e delimitazione con rete delle autorimesse in corso di costruzione). **Allegato 2 (verbale di avvenuto sopralluogo)**

Pertanto l'area ad oggi si presenta come da descrizione illustrativa e documentazione fotografica allegata. **Allegato 3**

Il presente elaborato peritale in riferimento ai terreni oggetto del "PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO" ha come incarico di eseguire i seguenti punti:

1. PRATICHE CATASTALI DI FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE

dei mapp.li al Fg. 4 particella n. 681 e particella n. 688

2. STIMA DELLE AREA DISTINTE AL CATASTO al Fg. 4 particella

n. 681 e particella n. 688

PRATICHE CATASTALI DI FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE

E' stata eseguita pratica catastale di frazionamento dei terreni edificabili (ex particella 688) e il frazionamento con tipo mappale per i lotti dove sono state realizzate n. 7 autorimesse (ex particella 681).

Il territorio del "PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO"
è stato frazionato in lotti come da accordi per una migliore
vendibilità dell'area.

I nuovi lotti sono stati ottenuti da FRAZIONAMENTO deposi-
tato presso Comune di Cilavegna in data 18/03/2022 prot.

0002339. a nome Arch. Paolo Lucchiari - **Allegato 4**

Approvazione Tipo frazionamento e mappale in data

04/04/2022 prot. 2022/28055 - AGE.AGEDP-PV.REGISTRO

UFFICIALE.0031436.04-04-2022.U - **Allegato 5**

Solo per i lotti con edificate le autorimesse è stato presen-
tato DOCFA per unità in corso di costruzione in data

21/04/2022 prot. PV0032121 - AGE.AGEDP-PV.REGISTRO UF-

FICIALE.0038903.21-04-2022.U - **allegato 6** con ricevuta di
variazione DOCFA **allegato 7**

Da tali atti risultano i nuovi lotti come da visure catastali ed
estratto di mappa - **allegato 8**, ovvero :

LOTTE DI TERRENO EDIFICABILI (ex particella 681-mq. 2.965):

Catasto Fabbricati:

- LOTTO A

Foglio 4 particella 745 sup. mq 430,00 ente urbano

Cat. F/3 , Via Giuseppe Verdi snc , Rendita 0,00

- LOTTO B

Foglio 4 particella 746 sup. mq 425,00 ente urbano

Cat. F/3 , Via Giuseppe Verdi snc , Rendita 0,00

- LOTTO C

Foglio 4 particella 747 sup. mq 423,00 ente urbano

Cat. F/3 , Via Giuseppe Verdi snc , Rendita 0,00

- LOTTO D

Foglio 4 particella 748 sup. mq 420,00 ente urbano

Cat. F/3 , Via Giuseppe Verdi snc , Rendita 0,00

- LOTTO E

Foglio 4 particella 749 sup. mq 421,00 ente urbano

Cat. F/3 , Via Giuseppe Verdi snc , Rendita 0,00

- LOTTO F

Foglio 4 particella 750 sup. mq 425,00 ente urbano

Cat. F/3 , Via Giuseppe Verdi snc , Rendita 0,00

- LOTTO G

Foglio 4 particella 751 sup. mq 421,00 ente urbano

Cat. F/3 , Via Giuseppe Verdi snc , Rendita 0,00

LOTTE DI TERRENO EDIFICABILI (ex particella 688 - mq. 2821):

Catasto Terreni:

- LOTTO H

Foglio 4 particella 752 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1,

are 05.34, R.D. 4,55, R.A. 5,24

- LOTTO I

Foglio 4 particella 753 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1,

are 04.65, R.D. 3,96, R.A. 4,56

- LOTTO L

Foglio 4 particella 754 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1,
are 06.53, R.D. 5,56, R.A. 6,41

- LOTTO M

Foglio 4 particella 755 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1,
are 05.70, R.D. 4,86, R.A. 5,59

- LOTTO N

Foglio 4 particella 756 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1,
are 04.87, R.D. 4,15, R.A. 4,78

- LOTTO O (strada accesso lotto I)

Foglio 4 particella 757 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1,
are 01.12, R.D. 0,95, R.A. 1,10

**Allegato 1 Copia elaborati peritali del 20-02-2017 (Perizia
introduttiva e Lotto 1) a firma Arch. Fabio
Malandra con studio in Vigevano(PV)**

**Allegato 2 Copia di avvenuto sopralluogo per messa in
sicurezza**

Allegato 3 Documentazione fotografica area

Allegato 4 Tipo di frazionamento e mappale

Allegato 5 Approvazione tipo frazionamento e mappale

Allegato 6 DOCFA (Ex mapp.le 681)

Allegato 7 Ricevuta approvazione DOCFA

**Allegato 8 Visure catastali ed estratto di mappa
post frazionamento e tipo mappale**

3. VERIFICA PRESSO UFFICI COMUNALI

In seguito all'accesso agli atti presso il comune di Cilavegna, venivano estratte copie relative ai titoli abilitativi per l'edificazione delle autorimesse a firma del progettista Geom. Manuel Vitali, edificate sul mappale Ex 681.

Per una più facile comprensione sono stati redatti degli elaborati grafici dove si individuano i lotti oggetto dei titoli abilitativi (D.I.A) per l'edificazione delle autorimesse.

Allegato 9

- Denuncia inizio attività (D.I.A.) per la "realizzazione di n. 5 autorimesse lottizzazione convenzionata Via Verdi Lotti nn. 15-16-17-18-19" presentata in data 10/08/2010 prot. 7933 – D.I.A n. 56/10 prot. 8977/2010 del 15/09/2010 - **Allegato 10**
- Planimetria con individuazione lotti nn. 15-16-17-18-19 (ora Lotti C, D, E, F e G) riferiti alla D.I.A. n. 56/10. Nella planimetria le costruzioni oggetto di intervento sono evidenziate in colore giallo – **Allegato 11**
- Elaborato planimetrico catastale con individuazione lotti oggetto della D.I.A. n. 56/10 dopo frazionamento approvato in data 04/04/2022 prot. 2022/28055 e successivo DOCFA per accatastamento autorimesse prot. PV0032121 del 21/04/2022 (evidenziate in colore giallo).

I terreni sopra citati corrispondono ai lotti, dopo frazionamento , così distinti :

Lotto C – Fg. 4 p.lla 747(ex 681) - rif. DIA 56/10 lotto n. 19

Lotto D – Fg. 4 p.lla 748(ex 681) - rif. DIA 56/10 lotto n. 18

Lotto E – Fg. 4 p.lla 749(ex 681) - rif. DIA 56/10 lotto n. 17

Lotto F – Fg. 4 p.lla 750(ex 681) - rif. DIA 56/10 lotto n. 16

Lotto G – Fg. 4 p.lla 751(ex 681) - rif. DIA 56/10 lotto n. 15

– Allegato 12

- Denuncia inizio attività (D.I.A.) relativa a "edificazione villetta singola con annessa autorimessa e altre n. 3 autorimesse confinanti, da edificarsi nella lottizzazione convenzionata Via Verdi sul lotto n. 8" presentata in data 27/10/2010 prot. 10567 – C.E. n. 73/10.

Il lotto n. 8, comprende i terreni identificati alla ex particella 681 parte (ora mappali nn. 745 e 746), particella 682 e particella 683 (ora particella 723) – **Allegato 13**

- Planimetria con individuazione lotti oggetto della D.I.A. n. 73/10 presentata in data 27/10/2010 prot. 10567. Nella planimetria le costruzioni oggetto di valutazione sono state evidenziate in colore verde – **Allegato 14**

- Elaborato planimetrico catastale con individuazione lotti oggetto della D.I.A. n. 73/10 dopo frazionamento approvato in data 04/04/2022 prot. 2022/28055 e successivo DOCFA per accatastamento autorimesse prot. PV0032121 del 21/04/2022 (evidenziate in colore verde). I terreni sopra citati corrispondono ai lotti, dopo frazionamento, identificati alle lettere "A" e "B", così meglio distinti :

Lotto A – Fg. 4 p.lla 745(ex 681) - rif. DIA 73/10

Lotto B – Fg. 4 p.lla 746(ex 681) - rif. DIA 73/10

-Allegato 15

Dalla verifica eseguita a seguito di estrazione di copia si può affermare che gli elaborati del piano di Lottizzazione Convenzionato Via Verdi per questi mappali sono conformi e rispondenti alla verifica dello stato dei luoghi.

4. COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO

Non è stato eseguito il collaudo tecnico amministrativo del "PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO" in riferimento alle D.I.A n. 56/10 e n. 73/10 per le autorimesse in quanto non ancora terminate ma in corso di costruzione.

5. PARAMETRI DI STIMA E VALUTAZIONE LOTTI

Il rimanente territorio del "PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO VIA VERDI" è stato frazionato in lotti come da accordi per una migliore vendibilità dell'area.

I lotti di terreno edificabili da vendere hanno la seguente destinazione urbanistica: "AREA A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA DEFINITIVA con prevalente DESTINAZIONE RESIDENZIALE regolamentata dall'Art. 43 delle NTA" come da PGT vigente del Comune di Cilavegna. - **Allegato 16**

INDICI PGT

IF = 1,00 mc/mq

Il valore di vendita complessiva è stato determinato da alcuni parametri fondamentali di riferimento quali: superficie commerciale, metodo di stima e fonti d'informazione e sopp. da comparazione tra i valori di vendita di appezzamenti simili presenti nel comune di Cilavegna

Pertanto i valori dei singoli lotti sono stati rideterminati e ricalcolati in **€ 50,00** (cinquanta/00) al metroquadrato per i terreni edificabili da lotto "H" a lotto "O" (particelle nn. 752,753,754,755,756 e 757), mentre per i lotti da "A" a "G", (particelle nn. 745,746,747,748,749,750 e 751) dove sono edificate le autorimesse si è preso in considerazione, oltre al valore del terreno, anche quello dei box in corso di costruzione stimando un valore di **€ 100,00** (duecento/00) al metroquadrato. Le autorimesse essendo terminate, nel momento in cui verrà presentata una nuova pratica edilizia per terminare i lavori, dovrà essere presentata la dichiarazione di idoneità statica da parte di tecnico professionista e pertanto nella valutazione finale verrà preso in considerazione questa spesa per ogni singolo lotto.

Catasto Fabbricati:

• **LOTTO A –Allegato 17**

Foglio 4 particella 745 Cat. F/3 sup. mq 430,00

Volume Edificabile mc 430,00

Mq 430 x € 50,00 = € 21.500,00 arrotondato a € 22.000,00

Valore autorimessa Mq. 33,50 X € 100,00 = € 3.350,00 arrotondato a € 3.500,00

Costo idoneità statica per autorimessa € 1.500,00 (da dedurre dal valore totale) pertanto

Valore del lotto A: € 25.500,00 - € 1.500,00 = € 24.000,00

(ventiquattromila/00)

• **LOTTO B -Allegato 18**

Foglio 4 particella 746 Cat. F/3 sup. mq 425,00

Volume Edificabile mc 425,00

Mq 425 x € 50,00 = € 21.250,00 arrotondato a € 21.500,00

Valore autorimessa Mq. 33,20 X € 100,00 = € 3.320,00 arrotondato a € 3.500,00

Costo idoneità statica per autorimessa € 1.500,00 (da dedurre dal valore totale)

Valore del lotto B: € 25.000,00 - € 1.500,00 = € 23.500,00

(ventitremilacinquecento/00)

• **LOTTO C -Allegato 19**

Foglio 4 particella 747 Cat. F/3 sup. mq 423,00

Volume Edificabile mc 423,00

Mq 423 x € 50,00 = € 21.150,00 arrotondato a € 21.000,00

Valore autorimessa Mq. 34,75 X € 100,00 = € 3.475,00,00 arrotondato a € 3.500,00

Costo idoneità statica per autorimessa € 1.500,00 (da dedurre dal valore totale)

Valore del lotto C: € 24.500,00 - € 1.500,00 = € 23.000,00

(ventitremilamila/00)

• **LOTTO D -Allegato 20**

Foglio 4 particella 748 Cat. F/3 sup. mq 420,00

Volume Edificabile mc 420,00

Mq 420 x € 50,00 = € 21.000,00

Valore autorimessa Mq. 34,30 X € 100,00 = € 3.430,00 arrotondato a € 3.500,00

Costo idoneità statica per autorimessa € 1.500,00 (da dedurre dal valore totale)

Valore del lotto D: € 24.500,00 - € 1.500,00 = € 23.000,00

(ventitremila/00)

• **LOTTO E -Allegato 21**

Foglio 4 particella 749 Cat. F/3 sup. mq 421,00

Volume Edificabile mc 421,00

Mq 421 x € 50,00 = € 21.050,00 arrotondato a € 21.000,00

Valore autorimessa Mq. 33,00 X € 100,00 = € 3.300,00 arrotondato a € 3.500,00

Costo idoneità statica per autorimessa € 1.500,00 (da dedurre dal valore totale)

Valore del lotto E: € 24.500,00 - € 1.500,00 = € 23.000,00
(ventitremila/00)

• **LOTTO F -Allegato 22**

Foglio 4 particella 750 Cat. F/3 sup. mq 425,00

Volume Edificabile mc 425,00

Mq 425 x € 50,00 = € 21.250,00 arrotondato a € 21.000,00

Valore autorimessa Mq. 33,00 X € 100,00 = € 3.300,00 arrotondato a € 3.500,00

Costo idoneità statica per autorimessa € 1.500,00 (da dedurre dal valore totale)

Valore del lotto F: € 24.500,00 - € 1.500,00 = € 23.000,00
(ventitremila/00)

• **LOTTO G -Allegato 23**

Foglio 4 particella 751 Cat. F/3 sup. mq 421,00

Volume Edificabile mc 421,00

Mq 421 x € 50,00 = € 21.050,00 arrotondato a € 21.000,00

Valore autorimessa Mq. 35,00 X € 100,00 = € 3.500,00

Costo idoneità statica per autorimessa € 1.500,00 (da dedurre dal valore totale)

Valore del lotto G: € 24.500,00 - € 1.500,00 = € 23.000,00
(ventitremila/00)

Catasto Terreni:

• **LOTTO H -Allegato 24**

Foglio 4 particella 752 sup. mq 534,00 Sem. Irr. Arb.

Volume Edificabile mc 534,00

Mq 534 x € 50,00 = € 26.700,00 arrotondato a € 27.000,00

Valore del lotto H: € 27.000,00 (ventisettemila/00)

• **LOTTO I -Allegato 25**

Foglio 4 particella 753 sup. mq 465,00 Sem. Irr. Arb.

Volume Edificabile mc 465,00

Mq 465 x € 50,00 = € 23.250,00 arrotondato a € 23.000,00

Valore del lotto I: € 23.000,00 (ventitremila/00)

• **LOTTO L -Allegato 26**

Foglio 4 particella 754 sup. mq 653,00 Sem. Irr. Arb.

Volume Edificabile mc 653,00

Mq 653 x € 50,00 = € 32.650,00 arrotondato a € 33.000,00

Valore del lotto L: € 33.000,00 (trentatremila/00)

• **LOTTO M -Allegato 27**

Foglio 4 particella 755 sup. mq 570,00 Sem. Irr. Arb.

Volume Edificabile mc 570,00

Mq 570 x € 50,00 = € 28.500,00

Valore del lotto M: € 28.500,00 (ventinovemila/00)

• **LOTTO N -Allegato 28**

Foglio 4 particella 756 sup. mq 487,00 Sem. Irr. Arb.

Volume Edificabile mc 487,00

Mq 487 x € 50,00 = € 24.350,00 arrotondato a € 24.000,00

Valore del lotto N: € 24.000,00 (ventiquattromila/00)

• **LOTTO O -Allegato 29- (strada privata)**

Foglio 4 particella 757 sup. mq 112,00 Sem. Irr. Arb.

Mq 112 x € 50,00 = € 5.600,00 arrotondato a € 6.000,00

Valore del lotto O: € 6.000,00 (seimila/00)

Questo importo sarà a carico del lotto I

Pertanto si prospetta il seguente quadro sintetico

	Valore del lotto A: € 24.000,00 (ventiquattromila/00)	
	Valore del lotto B: € 23.500,00 (ventitremila500/00)	
	Valore del lotto C: € 23.000,00 (ventitremila/00)	
	Valore del lotto D: € 23.000,00 (ventitremila/00)	
	Valore del lotto E: € 23.000,00 (ventitremila/00)	
	Valore del lotto F: € 23.000,00 (ventitremila/00)	
	Valore del lotto G: € 23.000,00 (ventitremila/00)	
	Valore del lotto H: € 27.000,00 (ventisettemila/00)	
	Valore del lotto I: € 23.000,00 (ventitremila/00)	
	Valore del lotto L: € 33.000,00 (trentatremila/00)	
	Valore del lotto M: € 28.500,00 (ventottomila500/00)	
	Valore del lotto N: € 24.000,00 (ventiquattromila/00)	
	Valore del lotto O: € 6.000,00 (seimila/00)	

Il valore di vendita complessiva è stato determinato pari
ad **€ 304.000,00** (trecentoquattromila/00).

Sannazzaro de B., 07 Luglio 2022

Il perito Arch. Paolo Lucchiari



ALLEGATI:

allegato 1 Elaborati peritali del 20-02-2017 a firma Arch. Fabio Malandra

allegato 2 Verbale avvenuto sopralluogo per messa in sicurezza

allegato 3 Documentazione fotografica area

allegato 4 Tipo Frazionamento e Mappale – Atto di aggiornamento

allegato 5 Tipo Frazionamento e Mappale – Attestato di Approvazione

allegato 6 Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana - Do.C.Fa -

allegato 7 Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione – Do.C.Fa -

allegato 8 Visura catastale ed estratto di mappa post frazionamento

allegato 9 Planimetria suddivisione lotti

allegato 10 D.I.A. n. 56/10 prot. n. 8977 del 15/09/2010

allegato 11 Planimetria con individuazione lotti D.I.A. n. 56/10

allegato 12 Elaborato planimetrico catastale post frazionamento e TM
con individuazione lotti inerenti alla D.I.A. n. 56/10

allegato 13 D.I.A. n. 73/10 prot. n. 10867 del 27/10/2010

allegato 14 Planimetria con individuazione lotti D.I.A. n. 73/10 (solo terreni
oggetto di perizia)

allegato 15 Elaborato planimetrico catastale post frazionamento e TM
con individuazione lotti inerenti alla D.I.A. n. 73/10

allegato 16 Estratto PGT – Pdr , Legenda e NTA PdR art. 43 PGT

allegato 17 Scheda Lotto A

allegato 18 Scheda Lotto B

allegato 19 Scheda Lotto C

allegato 20 Scheda Lotto D

