

allegato 1

Copia Elaborati Peritali del 20-02-2017 Arch. Malandra

TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice Delegato

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI IN
CILAVEGNA, MORTARA

- PERIZIA INTRODUTTIVA -

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*
(conferimento incarico in data 19.04.2016)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Gli immobili, proprietà per INTERO alla data del fallimento, della società

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano il 29/02/2016 ai n.ri 1346/966, risultano i seguenti:

➤ in Comune di CILAVEGNA (PV)

A) Appezamenti 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 (ancora da completare) e relative opere di urbanizzazione (pubblica illuminazione, fognatura, reti tecnologiche et.). L'accesso ai lotti si pratica da via Verdi.

B) Unità immobiliari site nell'area di lottizzazione di via Verdi sopra descritta, costituite da:

- n. 1 appartamento uso abitativo, in corso di costruzione, con annesso sedime pertinenziale su due lati, sito a piano terra di palazzina residenziale di totali due piani f.t. per complessivi sei appartamenti. L'abitazione è al rustico e quindi da completare nelle finiture, impianti, serramenti interni et.;
- n. 1 autorimessa singola sita a piano terra in cortile comune della stessa palazzina;
- n. 1 posto auto sito a piano terra in cortile comune della stessa palazzina.

Gli immobili oggetto di stima, alla data del fallimento di piena proprietà della ditta

sono così

censiti a Catasto Terreni del Comune di Cilavegna:

- Foglio 4, p.lla 653, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 07.48, deduz. A3, R.D. 6,37 R.A. 7,34;

- Foglio 4, p.lla 654, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 12.14, deduz. A3, R.D. 10,35 R.A. 11,91;

derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/12/2007 n. 496096.1/2007 in atti dal 20/12/2007 (protocollo n. PV0496096).

- Foglio 4, p.lla 681, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 29.65, deduz. A3, R.D. 25,27 R.A. 29,09;

- Foglio 4, p.lla 688, 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.

- Foglio 4, p.lla 692, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 30.76, deduz. A3, R.D. 26,21 R.A. 30,18;

derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/04/2011 n. 142775.1/2011 in atti dal 04/04/2011 (protocollo n. PV0142775) presentato il 01/04/2011.

- Foglio 4, p.lla 698, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 04.88, deduz. A3, R.D. 4,16 R.A. 4,79;

- Foglio 4, p.lla 699, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 01.34, deduz. A3, R.D. 1,14 R.A. 1,31;

derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/04/2011 n. 164847.2/2011 in atti dal 29/04/2011 (protocollo n. PV0164847) presentato il 28/04/2011.

E a Catasto Fabbricati del Comune di Cilavegna:

- Foglio 4, p.lla 689 sub. 7, cat. C/6, cl. 1, cons. 14 m², sup. catast. 14 m², RC € 26,03, via Giuserppe Verdi snc, piano T;

- Foglio 4, p.lla 689 sub. 12, in corso di costruz., via Giuserppe Verdi snc, piano T;

- Foglio 4, p.lla 689 sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 14 m², sup. catast. 15 m², RC € 31,09, via Giuserppe Verdi snc, piano T.

Coerenze in corpo e in contorno delle p.lle 653-654-688 (da mappa catastale):

p.lle 728, 289, 203, 204, 205, proprietà di terzi; p.lla 689, proprietà ditta fallita; p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita; via Verdi.

Coerenze in contorno della p.lla 681 (da mappa catastale):

p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita, per due lati; p.lle 687, 686, 685, 657, 684, 723, 682, proprietà di terzi; via Verdi.

Coerenze in corpo e in contorno delle p.lle 698-699 da nord (da mappa catastale):

p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita; p.lla 694, proprietà di terzi; p.lla 448, proprietà di terzi; via Verdi.

Coerenze posto auto p.lla 689 sub. 7 (da elaborato planimetrico):

posto auto al sub. 6, proprietà di terzi; cortile comune (sub. 1); posto auto al sub. 8, proprietà di terzi; p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita.

Coerenze autorimessa p.lla 689 sub. 20 da nord (da elaborato planimetrico):

posto auto al sub. 21, proprietà di terzi; p.lla 207, proprietà di terzi; posto auto al sub. 19, proprietà di terzi; cortile comune (sub. 1).

Coerenze appartamento con sedime p.lla 689 sub. 12 (da elaborato planimetrico):

enti e spazi comuni (sub. 3); cortile comune (sub.1) per due lati; p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita.

C) Area urbana. Risulta inoltre alla data del fallimento, la proprietà per la quota di 6/18 dell'area urbana censita a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 5, p.lla 3975, cat. area urbana, viale dei Mille, p. T.

Trattasi di porzione cortilizia di circa 83 mq. catastali, adibita all'accesso carraio/pedonale dalla via dei Mille, a complesso residenziale costituito da tre villette a schiera, con accesso pedonale da via E. Berlinguer n.ri 2, 4, 6, edificate negli anni novanta del secolo scorso.

Intestazione catastale:

BOTTA Monica nata a Milano il 27/09/1978 c.f. BTTMNC78P67F205L, proprietà per 3/18;

BOTTA Paolo nato a Milano il 14/04/1976 c.f. BTTPLA76D14F205L, proprietà per 3/18;

BRAMANTE Giovanna nata a Mortara il 09/05/1964 c.f. BRMGNN64E49F754H, proprietà per 3/18;

IMPRESA EDILE RONDINELLI S.R.L. con sede in MORTARA c.f. 01527380180, proprietà per 6/18;

MASTELLA Daniele nato a San Giorgio Lomellina il 25/08/1961 c.f. MSTDNL61M25H885Y, proprietà per 3/18.

➤ **in Comune di MORTARA (PV)**

D) Sedime adibito a viabilità di via Enrico Fermi, costituente la sede stradale per l'accesso ad alcuni immobili residenziali.

E) Sedime posto in fregio alla S.S. 494 Vigevano-Mortara nei pressi di via Enrico Fermi, adibito a banchina tra la ex strada statale e la viabilità interna.

F) Area urbana sita in via Aldo Bosetti, costituente sedime pertinenziale su cui è stata edificata una villetta.

Gli immobili, alla data del fallimento di piena proprietà della ditta "IMPRESA EDILE RONDINELLI SRL" con sede in Mortara C.F. 01527380180, sono così censiti a Catasto Terreni del Comune di Mortara:

D) - Foglio 15, p.lia 329, SEM. IRRIG. Cl. 8, are 00.34, deduz. B8, R.D. 0,16 R.A. 0,21;
derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/01/1994 n. 6106.2/1993 in atti dal 15/01/1994.

E) - Foglio 15, p.lia 451, SEM. IRRIG. Cl. 8, are 06.40, deduz. B8, R.D. 2,97 R.A. 3,97;
derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/12/2000 n. 6370.1/2000 in atti dal 06/12/2000 (protocollo n. 6370).

A Catasto Fabbricati del Comune di Mortara:

F) - Foglio 16, p.lia 1305 sub. 4, area urbana, via Aldo Bosetti, piano T;
derivante da: Variazione del 13/10/2006 protocollo n. PV0180899 in atti dal 13/10/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 65647.2/2006). In realtà il

sub. 4 è stato originato dalla preesistente particella 675 del Fg. 16 – area urbana di 560 mq. su cui è stata edificata e successivamente venduta la villetta ivi esistente.

SI PRECISA SIN DA ORA CHE I BENI ELENCATI ALLE LETTERE C) DEL COMUNE DI CILAVEGNA E ALLE LETTERE D) E) F) DEL COMUNE DI MORTARA, PER MOTIVI DI SEGUITO SPECIFICATI, SONO DA RITENERE INVENDIBILI PER CUI NON SARANNO OGGETTO DI STIMA.

Detti beni costituiti da aree di risulta di precedenti frazionamenti realizzati a seguito di interventi edilizi della società fallita e attualmente destinate a viabilità, aree urbane, rispetto stradale et., in relazione alla loro destinazione d'uso come aree di uso pubblico e/o privato, data la scarsa o nulla appetibilità sul mercato immobiliare quindi con valore tendente allo zero nonché l'anti-economicità di vendita (costi superiori ai ricavi) sono da considerarsi manifestamente impossibili da alienare. Nel proseguo della presente relazione verranno pertanto considerati esclusivamente gli immobili descritti ai punti **A) e B) del Comune di Cilavegna**, che saranno effettivamente oggetto di vendita.

2. STATO DI POSSESSO

Ai sopralluoghi gli immobili oggetto di stima, erano liberi da persone, GIURIDICAMENTE LIBERI; su alcuni sedimi della lottizzazione di Cilavegna, sono state reperite attrezzature da cantiere, varie.

3. PROVENIENZE E FORMALITÀ (aggiornamento al 02/05/2016 come da ispezione ipotecaria del 03/05/2016)

- Immobili in Cilavegna al punto A) e B) – lottizzazione via Verdi.

I terreni sui cui in parte è stata realizzata la lottizzazione con le unità oggetto di stima, sono pervenuti alla

registrazione al Catastro del Comune di Mortara il

14/02/2007 al n. 378 sr. 1T e trascritto a Vigevano il 15/02/2007 ai numeri 1804/1070, dalla

3. Annotazione n. 1568 del 05/11/2010 (restrizione di beni);
 4. Annotazione n. 1800 del 21/12/2010 (restrizione di beni);
 5. Annotazione n. 920 del 17/06/2011 (restrizione di beni);
 6. Annotazione n. 1008 del 27/06/2011 (restrizione di beni);
 7. Annotazione n. 1192 del 19/07/2011 (restrizione di beni);
 8. Annotazione n. 1877 del 16/12/2011 (restrizione di beni);
 9. Annotazione n. 1291 del 19/10/2012 (restrizione di beni);
 10. Annotazione n. 690 del 21/05/2013 (restrizione di beni);
 11. Annotazione n. 1329 del 18/11/2013 (restrizione di beni);
 12. Annotazione n. 1415 del 16/12/2013 (restrizione di beni);
 13. Annotazione n. 513 del 08/05/2014 (restrizione di beni).
- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** trascritta a Vigevano in data 29/02/2016 ai n.ri 1346/966 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 22/12/2015 al rep. n. 832 contro

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili e/o di manutenzione: *dati al momento non disponibili.*

Altre spese: *nessuna.*

Cause in corso: *nessuna.*

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessaria.

6. PRATICHE EDILIZIE

Come specificato nelle perizie di ogni singolo lotto.

6.1. Accertamento di destinazione Urbanistica:

Come specificato nelle perizie di ogni singolo lotto.

6.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Come specificato nelle perizie di ogni singolo lotto.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Come specificato nelle perizie di ogni singolo lotto.

8. PARAMETRI DI STIMA

Nella valutazione degli immobili in oggetto, vengono assunti alcuni parametri fondamentali di riferimento quali: superficie commerciale, metodo di stima e fonti d'informazione.

Superficie commerciale: somma della superficie lorda degli immobili, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Metodo di stima: sintetico comparativa con valutazione a mq. di superficie commerciale e/o a corpo. Il metodo comparativo consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti, con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita per immobili simili nella stessa località, quando in possesso dell'IVG.

Fonti d'informazione: Agenzia del Territorio; servizi catastali di Pavia; Conservatoria dei RR.II Vigevano, uffici tecnici di Cilavegna e Mortara; OMI: osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio; prezzario opere edili Provincia di Pavia; altre fonti: operatori

immobiliari della zona.

9. RIEPILOGO PREZZI BASE D'ASTA

CILAVEGNA (PV) lottizzazione via Verdi – Fig. 4 C.T.					
LOTTO	Ident. Cat.	destinazione	Cl.	Sup. Catast.	PREZZO D'ASTA
1	p.lle 653, 654, 681, 688, 692, 698, 699	Terreni in parte edificabili e in parte a standard (verde, parcheggio et.)	--	11.446 m ²	261.650,00
CILAVEGNA (PV) lottizzazione via Verdi – Fig. 4 C.F.					
LOTTO	Ident. Cat.	destinazione	Cat.	Sup. Commerc.	PREZZO D'ASTA
2	p.lla 689/12 p.lla 689/20 p.lla 689/7	Appartamento p.T. di tre locali e servizi in corso di costruzione; autorimessa singola; posto auto scoperto	--	90,00 m ² 14,00 m ² 14,00 m ²	68.000,00

10. BENI NON VENDIBILI

Si riporta di seguito l'elenco dei beni che per motivi diversi, in particolare la destinazione d'uso, l'esiguo o nullo valore di mercato e la scarsa o nulla appetibilità e/o interesse, sono manifestamente non convenienti e/o impossibili da vendere.

FG. 5 P.LLA 3975 – Cilavegna, via dei Mille snc				
	Area urbana di 83 mq. costituita da porzione cortilizia per l'accesso carraio/pedonale a complesso residenziale.		p.T	NESSUN VALORE
FG. 15 P.LLA 329 – Mortara, via Enrico Fermi				
	Sedime di 34 m ² catastali facente parte di via Fermi e adibito a pubblica viabilità, per l'accesso ad alcuni immobili residenziali della zona.			NESSUN VALORE

FG. 15 P.LLA 451 – Mortara, ex S.S. 494			
	Sedime di 650 m ² catastali posto in fregio alla S.S. 494 Vigevano-Mortara nei pressi di via Enrico Fermi, adibito a fascia di rispetto stradale tra la ex strada statale e la viabilità secondaria.		NESSUN VALORE
FG. 16 P.LLA 1305 sub. 4 – Mortara, via A. Bosetti n. 4			
	Area urbana costituente sedime pertinenziale a giardino di porzione di villetta bi-familiare.	T	NESSUN VALORE

Con quanto relazionato il sottoscritto consulente ritiene di aver debitamente assolto

l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione per ogni chiarimento.

Vigevano, li 20/02/2017

il tecnico incaricato

Arch. Fabio Malandra



Allegati generali:

1. Perizia versione privacy.
2. Atto di provenienza terreni Cilavegna.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Nota di trascrizione sentenza di fallimento.
5. Visure catastali.
6. Estratto di mappa terreni Cilavegna.
7. Estratti di mappa immobili non vendibili.
8. Foto con evidenze immobili non vendibili.

TRIBUNALE DI PAVIA

PROV. DI PAVIA - C.A. 1/10015
C.A. 1/10015

STUDIO GONDI
C.A. 1/10015

STUDIO GONDI
C.A. 1/10015

www.studioogni.it

Giudice Delegato Dott.ss:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI IN CILAVEGNA

- LOTTO 1 -

(terreni al Fg. 4 p.lle 653, 654, 681, 688, 692, 698, 699
punto "A" perizia introduttiva)

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*
(conferimento incarico in data 19.04.2016)

Beni in CILAVEGNA (PV), via Verdi

➤ UNICO LOTTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

- Appezamenti di terreno per una superficie catastale totale di 11.446 mq. in parte edificabili, siti in Cilavegna alla via Verdi, facenti parte di Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata a destinazione residenziale parzialmente già realizzato a partire dal 2007, per la costruzione di villette indipendenti e appartamenti. L'intera area è classificata dagli attuali strumenti urbanistici (P.G.T.) come "*Area a pianificazione esecutiva definita*".

L'area di lottizzazione, tra cui i terreni in oggetto, è servita da strada di nuova formazione ancora da completare (p.lla 692) con relative opere di urbanizzazione (pubblica illuminazione, fognatura, reti tecnologiche et. come da convenzione) anch'esse in parte da completare. L'accesso ai lotti si pratica dalla via Verdi.

Gli immobili oggetto di stima, alla data del fallimento di piena proprietà della ditta

censiti a Catasto Terreni del Comune di Cilavegna:

- Foglio 4, p.lla 653, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 07,48, deduz. A3, R.D. 6,37 R.A. 7,34;

- Foglio 4, p.lla 654, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 12,14, deduz. A3, R.D. 10,35 R.A. 11,91;

derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/12/2007 n. 496096.1/2007 in atti dal 20/12/2007 (protocollo n. PV0496096).

- Foglio 4, p.lla 681, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 29,65, deduz. A3, R.D. 25,27 R.A. 29,09;

- Foglio 4, p.lla 688, 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.

- Foglio 4, p.lla 692, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 30.76, deduz. A3, R.D. 26,21 R.A. 30,18;
derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/04/2011 n. 142775.1/2011 in atti dal 04/04/2011 (protocollo
n. PV0142775) presentato il 01/04/2011.

- Foglio 4, p.lla 698, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 04.88, deduz. A3, R.D. 4,16 R.A. 4,79;

- Foglio 4, p.lla 699, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 01.34, deduz. A3, R.D. 1,14 R.A. 1,31;
derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/04/2011 n. 164847.2/2011 in atti dal 29/04/2011 (protocollo
n. PV0164847) presentato il 28/04/2011.

Coerenze in corpo e in contorno delle p.lle 653-654-688 (da mappa catastale):

p.lle 728, 289, 203, 204, 205, proprietà di terzi; p.lla 689, proprietà ditta fallita; p.lla 692
(strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita; via Verdi.

Coerenze in contorno della p.lla 681 (da mappa catastale):

p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita, per due lati; p.lle 687, 686, 685, 657,
684, 723, 682, proprietà di terzi; via Verdi.

Coerenze in corpo e in contorno delle p.lle 698-699 da nord (da mappa catastale):

p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita; p.lla 694, proprietà di terzi; p.lla
448, proprietà di terzi; via Verdi.

Si precisa che come da Convenzione Edilizia e da P.L. approvato, le particelle 653 e 654 del
Fig. 4 sono rispettivamente destinate come “*area parcheggio a standard di 715,50 mq.*” e
“*area verde a standard di 1.166,50 mq.*” e che la particella 699 è destinata come “*area
parcheggi di 82 mq.*” e “*area verde a standard di 33,80 mq.*”

Si precisa inoltre che sui sedimi identificati al Fig. 4 p.lla 681 e p.lla 698 insistono
rispettivamente n. 7 autorimesse e n. 1 autorimessa già edificate ma da ultimare, realizzate in
seguito a pratiche edilizie e autorizzazioni relative alle unità immobiliari confinanti, come in
seguito meglio precisato (vedi paragr. 6); dette autorimesse risultano peraltro, non accatastate
in quanto in corso di costruzione.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici comunali per le verifiche relative alla situazione urbanistico-edilizia e dalle pratiche autorizzate, è stato constatato che in base ai fabbricati già realizzati in conformità delle autorizzazioni rilasciate, sono rimanenti nell'ambito della lottizzazione le seguenti superfici e volumi:

- SUPERFICIE MAX DI COPERTURA: 1.340,61 mq.
- SUPERFICIE MAX EDIFICABILE: 2.488,11 mq.
- VOLUME MAX EDIFICABILE: 6.796,55 mc.
- SUPERFICIE MAX AUTORIZZATE: 206,06 mq.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, gli immobili oggetto di stima risultavano liberi: GIURIDICAMENTE LIBERI. Su alcuni terreni e in alcune autorimesse realizzate sulla p.lla 681, sono stati rinvenuti materiali e attrezzature varie di cantiere.

3. PROVENIENZE E FORMALITÀ

Come dettagliato nella PERIZIA INTRODUTTIVA.

Si evidenzia che la Convenzione Edilizia in oggetto, trascritta a Vigevano il 22/11/2007 ai n.ri 14842/9047, ha durata di 10 anni a far data dalla approvazione definitiva come da verbale di deliberazione del Consiglio Comunale del 27/09/2007.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *nessuna*.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessaria.

6. PRATICHE EDILIZIE

6.1. Accertamento di destinazione Urbanistica:

in riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Cilavegna, gli immobili di via Verdi risultano inseriti in “*Area a pianificazione esecutiva definita*” regolamentata dall’art. 43 (aree interessate da piani attuativi già approvati) delle Norme di Piano (vedi allegati).

Si precisa che i termini di validità previsti dalla Convenzione per l’ultimazione del P.L (10 anni dall’approvazione definitiva del settembre 2007) scadranno, salvo eventuali possibilità di proroga da concordare con l’amministrazione comunale, a settembre 2017; dalle informazioni assunte presso i competenti uffici, al momento della presente relazione il Comune di Cilavegna non ha ancora previsto quali saranno gli strumenti e le modalità di intervento sulle restanti aree del P.L., oggetto della presente relazione, dopo tale scadenza.

6.2. Accertamento di conformità urbanistico- edilizia e catastale:

le autorimesse che insistono sulla p.lla 681 (in n. di 7) e p.lla 698 (in n. di 1) sono state realizzate a seguito di autorizzazioni edilizie come in seguito elencate; dalle ricerche catastali effettuate è stato accertato che tali autorimesse, da completare, non sono ancora accatastate.

6.3. Pratiche edilizie e amministrative:

la costruzione delle citate unità immobiliari insistenti sulla p.lla 681 e p.lla 698, è stata autorizzata in effetto dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Cilavegna:

- D.I.A. N. 56/10 presentata il 10/08/2010 prot. 7933 relativa a “*realizzazione autorimesse lottizzazione via Verdi, lotti nn. 15-16-17-18-19*”;
- D.I.A. N. 73/10 presentata il 27/10/2010 prot. 10567 relativa a “*edificazione villettasingola con annessa autorimessa e altre n. 3 autorimesse per i lotti confinanti, da edificarsi nella lottizzazione di via Verdi su lotto n. 8*”;
- D.I.A. N. 72/10 presentata il 22/10/2010 prot. 10446 relativa a “*lavori di edificazione nuova villetta singola da realizzarsi nella lottizzazione di via Verdi su lotto n. 6 condemolizione di fabbricato rurale*”.

Si ritiene opportuno evidenziare che in base alla Convenzione Edilizia e al P.L. approvati, sul sedime identificato alla p.lla 660 di C.F. oggi proprietà di terzi, era prevista un'area parcheggio a standard di 414 mq. a servizio delle u.i. della lottizzazione. Dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate è stato invece riscontrato che tale area è stata edificata con Pratica Edilizia D.I.A. N. 21/08 per la realizzazione di una villetta singola con autorimessa. A fronte di tale edificazione o chi per essa, avrebbe dovuto corrispondere al Comune di Cilavegna un importo di circa € 10.350,00 (414 mq. x 25€/mq.) relativo alla "monetizzazione" del parcheggio, ovvero per la mancata realizzazione dello stesso in luogo dell'edificazione. Dalle diverse e molteplici verifiche effettuate presso gli uffici comunali, però, non è stato possibile avere riscontro dell'avvenuto pagamento di tale monetizzazione. Si ritiene quindi necessario segnalare che si dovrà eventualmente provvedere alla regolarizzazione della posizione con il pagamento dell'importo quantificato, detratto nei conteggi finali.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- Trattasi di appezzamenti di terreno per una superficie catastale totale di 11.446 mq., in parte edificabili, siti in Cilavegna alla via Verdi, facenti parte di Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata parzialmente già realizzato a partire dal 2007, per la costruzione di villette e appartamenti a destinazione residenziale.

L'area di lottizzazione, tra cui i terreni in oggetto, è servita da strada di nuova formazione ancora da completare (p.lla 692) con relative opere di urbanizzazione (pubblica illuminazione, fognatura, reti tecnologiche et. come da convenzione) anch'esse in parte da completare. L'accesso ai lotti si pratica dalla via Verdi.

Si precisa che come da Convenzione Edilizia e da P.L. approvato, le particelle 653 e 654 del Fg. 4 sono rispettivamente destinate come "area parcheggio a standard di 715,50 mq." e "area verde a standard di 1.166,50 mq." e che la particella 699 è destinata come "area

parcheggi di 82 mq.” e “area verde a standard di 33,80 mq.”

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici è stato constatato che in base ai fabbricati già realizzati in conformità delle autorizzazioni rilasciate, sono rimanenti nell'ambito della lottizzazione, le seguenti superfici e volumi:

- SUPERFICIE MAX DI COPERTURA: 1.340,61 mq.
- SUPERFICIE MAX EDIFICABILE: 2.488,11 mq.
- VOLUME MAX EDIFICABILE: 6.796,55 mq.
- SUPERFICIE MAX AUTORIMESSE: 206,06 mq.

Il tutto sito nel Comune di Cilavegna (PV) e censito a Catasto Terreni come segue:

- Foglio 4, p.lla 653, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 07.48, deduz. A3, R.D. 6,37 R.A. 7,34;
- Foglio 4, p.lla 654, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 12.14, deduz. A3, R.D. 10,35 R.A. 11,91;
- Foglio 4, p.lla 681, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 29.65, deduz. A3, R.D. 25,27 R.A. 29,09;
- Foglio 4, p.lla 688, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 28.21, deduz. A3, R.D. 24,04 R.A. 27,68;
- Foglio 4, p.lla 698, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 04.88, deduz. A3, R.D. 4,16 R.A. 4,79;
- Foglio 4, p.lla 699, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 01.34, deduz. A3, R.D. 1,14 R.A. 1,31;
- Foglio 4, p.lla 692, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 30.76, deduz. A3, R.D. 26,21 R.A. 30,18;

Coerenze in corpo e in contorno delle p.lle 653-654-688 (da mappa catastale):

p.lle 728, 289, 203, 204, 205, proprietà di terzi; p.lla 689, proprietà ditta fallita; p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita; via Verdi.

Coerenze in contorno della p.lla 681 (da mappa catastale):

p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita, per due lati; p.lle 687, 686, 685, 657, 684, 723, 682, proprietà di terzi; via Verdi.

Coerenze in corpo e in contorno delle p.lle 698-699 da nord (da mappa catastale):

p.lla 692 (strada di lottizzazione), proprietà ditta fallita; p.lla 694, proprietà di terzi; p.lla 448, proprietà di terzi; via Verdi.

STIMA

8. PARAMETRI DI STIMA

Come dettagliato nella PERIZIA INTRODUTTIVA.

Fonti d'informazione: Agenzia del Territorio di Pavia, Conservatoria dei RR.II, Ufficio Tecnico di Cilavegna, OMI: Agenzia delle Entrate; Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

8.1.1 Valutazione delle superfici

identificativi catasto terreni	sup. catastale	destinazione P.L.	valore superficie	VALORE TOTALE
Fg. 4 p.lla 653	748 mq.	parcheeggio	--	
Fg. 4 p.lla 654	1.214 mq.	verde	--	
Fg. 4 p.lla 681	2.965 mq.		--	
Fg. 4 p.lla 688	2.821 mq.		--	
Fg. 4 p.lla 692	3.076 mq.	strada	--	
Fg. 4 p.lla 698	488 mq.			
Fg. 4 p.lla 699	134 mq.	parcheeggio/verde		
TOTALE	11.446 mq.		a corpo	€ 320.000,00

- VALORE TOTALE LOTTO 1: € 320.000,00

8.2. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia vizi e per eventuale smaltimento di beni mobili: € 48.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Oneri notarili a carico dell'acquirente: *al momento non quantificabili poiché in dipendenza del tipo di vendita da effettuarsi.*

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:	comprese
Spese di monetizzazione area a parcheggio edificata:	circa € 10.350,00

8.3. PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 261.650,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto consulente ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione per ogni chiarimento.

Vigevano, li 20/02/2017

il tecnico incaricato

Arch. Fabio Malandra



Allegati Lotto 1:

- 1.1. Perizia versione privacy.
- 1.2. Convenzione Edilizia P.L.
- 1.3. Estratto di mappa con evidenze terreni.
- 1.4. P.E. autorimesse p.lla 681 e 698.
- 1.5. Lettera Comune Cilavegna per mancato reperimento DIA.
- 1.6. Planimetria macro-lotti P.L.
- 1.7. Planimetria lottizzazione.
- 1.8. Stralcio PGT e relative NdA.
- 1.9. Fotografie.