
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000075/19 unita alla 468/19

Giudice Dr. **Erminio Rizzi**
Custode Giudiziario **IVG Pavia-Lodi**

PRECISAZIONI COME DA VERBALE DEL 22/9/2022

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369
C.F. BRCMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189*

*con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382/478993*

email: barcherimarco@libero.it



Beni in Zibido San Giacomo (Milano) Via Alzaia Naviglio Pavese n. 3-4-5

Lotto 1

Operatore B Ambiti 1A -1B -1C – 3A – 3B – 3D – 3E – 3F

Lotto 2

Operatore B Ambiti 2A - 2B

DI SEGUITO LE RISPOSTE COME DA VERBALE DEL 22/9/2022

RISPOSTA AL PUNTO 1:

Si allega convenzione edilizia completa dove sono indicati gli oneri da versare al Comune riferiti a Operatore B

All'Art. 3 della convenzione sono indicati gli oneri calcolati suddivisi per edificio, al punto 7 gli oneri totali a carico Operatore B di €. 1.530.447,03 comprensivi di €. 600.000,00 per consolidamento stallone e quota assunta a carico per l'Operatore C di €. 245.287,54

RISPOSTA AL PUNTO 2:

Il valore degli immobili periziato non comprende gli oneri da versare, ma è puramente il valore periziato.

Vengono indicati gli oneri primari suddivisi tra Lotto 1 e Lotto 2 della perizia.

Gli oneri secondari anche se indicati in convenzione, dovranno essere calcolati e versati solo dopo la presentazione della pratica di progetto convenzionato, così dicasi per il contributo del costo di costruzione.

TOTALE ONERI A CARICO OPERATORE B (comprensivi delle spese forfettarie stimate in €. 600.000,00)	€. 1.285.159,49
+ QUOTA COMPETENZA COME DA ACCORDO PER OPERATORE C	€. 245.287,54
TOTALE COMPLESSIVO ONERI OPERATORE B	€. 1.530.447,03

Così Suddiviso:

ONERI LOTTO 1 (come da convenzione)

Operatore B Ambiti descritti al lotto (1A -1B -1C – 3A – 3B – 3D – 3E – 3F)

Corrispondenti alla Convenzione agli edifici (1 – H – 4 – 5 - Q -R)

TOTALE MC 14265,19

TOTALE ONERI PRIMARI LOTTO 1 **€. 965.824,61**

ONERI LOTTO 2 (come da convenzione)

Operatore B Ambiti descritti al lotto (2A – 2B)

Corrispondenti alla Convenzione agli edifici (3 - B)

TOTALE MC 8339,45

TOTALE ONERI PRIMARI LOTTO 2 **€. 564.622,42**

COME INDICATO SOPRA, SI PRECISA CHE COME DA CONVENZIONE ART. 3 PUNTO 7, [REDACTED] E' ASSUNTA LA SPESA DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE DELL'EDIFICIO A "STALLONE" STIMATA IN €. 600.000,00 GIA' COMPUTATA NEGLI ONERI



RISPOSTA AL PUNTO 3:

Lotto 1: Si precisa che come da convezione art. 5 (aree cedute e asservite ad uso pubblico) il mappale 231 del fg. 3 ricade tra questi, la particella 231 non presenta Volumetria edificatoria e resterà a capo dell'operatore B, per tanto tenuto conto della destinazione di uso pubblico e servitù di pubblico passaggio sulle aree attigue risulta equo attribuire un valore all'area di €. 20,00/mq.

Per tanto

Superficie mappale 231 mq. $2980 \times \text{€}/\text{mq} 20,00 = \text{€} 59.600,00$

Lotto 2: I mappali 7 e 222 del fg. 3 sono stati inseriti in perizia in quanto facenti parte dei mappali oggetto di pignoramento, ma non soggetti a volumetria, gli stessi effettivamente sono esterni al Piano e destinati come parte verde accessoria.

Considerato che su tali mappali non vi è volumetria edificatoria, ma bensì destinati a recupero del patrimonio esistente (si potrebbero ad esempio destinarli a verde o giardino per le costruzioni attigue), dando un valore come parte a giardino e verde accessorio così stimata:

Valore attribuito alla Volumetria edificatoria come da perizia €. 180,00 mc diviso 3= €. 60,00/mq, riduzione sulla destinazione 1/3= €. 20,00 mq.

Equiparando i valori attribuiti alle quote IMU del Comune come da delibera 2/4/2001 allegata, risulta equo attribuire un valore di €. 25,00/mq, per tanto:

Mapp. 7 mq. $4130 \times \text{€} 25,00 = \text{€} 103.250,00$

Mapp. 222 mq. $2535 \times \text{€} 25,00 = \text{€} 63.375,00$

A seguito dell'entrata in vigore del Nuovo PGT (23/3/2022), lo stesso non tiene conto della volumetria ma bensì della superficie che assegna al compendio in questione una superficie di mq. 12100, come da Art. 14 i piani attuativi convenzionati in corso rimarranno tali fino alla scadenza della convenzione (Approvazione Piano di Recupero 25/3/2009 validità anni 10 scadenza 24/3/2019, proroga di anni 3 + 3 + 1 come da Legge 9/8/2013 n. 98 di cui art. 28 Legge 17/8/1942 n. 1150 (+ anni 3) – Decreto Legge 16/7/2020 convertito nella Legge 11/11/2020 n. 120 (+ anni 3) – D.L 21/3/2022 n. 21 convertito con Legge 20/5/2022 n. 51 proroga di ulteriore anni 1)

Ne deriva che la convenzione in base alle normative citate scada il 24/3/2026.

A scadenza della convenzione, potenzialmente il volume potrebbe essere $12.100 \times 3 = \text{mc} 36.300$ e la quota spettante all'operatore B Loghetto di 52,37% = mc. 19.010,31 contro gli attuali 22.604,54 convenzionati.

Il conteggio di cui sopra è puramente esemplificativo in base alla nuova superficie attribuita da PGT come indicato nel Piano Attuativo PA4 (il calcolo della Volumetria esistente da recuperare dovrà essere verificata con rilievo strumentale in fase di pianificazione attuativa e dovrà essere allegato alla proposta di Piano Attuativo)

Ad oggi non si è in grado di stabilire con certezza quanto sia effettivamente la volumetria edificatoria ammessa in quanto dovrà essere redatta nuova convenzione con suddivisione della volumetria ai vari fabbricati.

Alla luce di quanto sopra esposto si confermano i valori attribuiti come da mia precedente perizia a cui si dovrà aggiungere il valore sopra determinato:

mappali 231 (€. 59.600,00)

mappali 7-222 (€. 166.625,00)

Pavia 12 Gennaio 2023

Il Ctu
Geom. Barcheri Marco

Allegato:

- Convenzione
- Determinazione Termini di proroga convenzione
- Valori IMU del Comune
- Art. 14 PGT
- Piano Attuativo PA4



