

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 75/2024

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

MONTALINO S.R.L.

Giudice delegato: **Dott.ssa Mariaelena Cunati**

Curatore: **Dott.ssa Ilaria Sacchi**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC: rosester.licursi@ingpec.eu



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rosester Licursi, nata a Pavia il 28/09/1976, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233, con studio in Pavia, Corso Cavour n. 33, è stata incaricata dal Curatore Dott.ssa Ilaria Sacchi di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura in oggetto, costituito da un'area edificabile come ambito di riconversione urbana subordinata a piano attuativo a Stradella (Pv), in Viale Libertà – Via Depretis, con superficie catastale totale di 23.214 m² e su cui insiste l'edificio con vincolo storico-artistico dell'ex nosocomio.

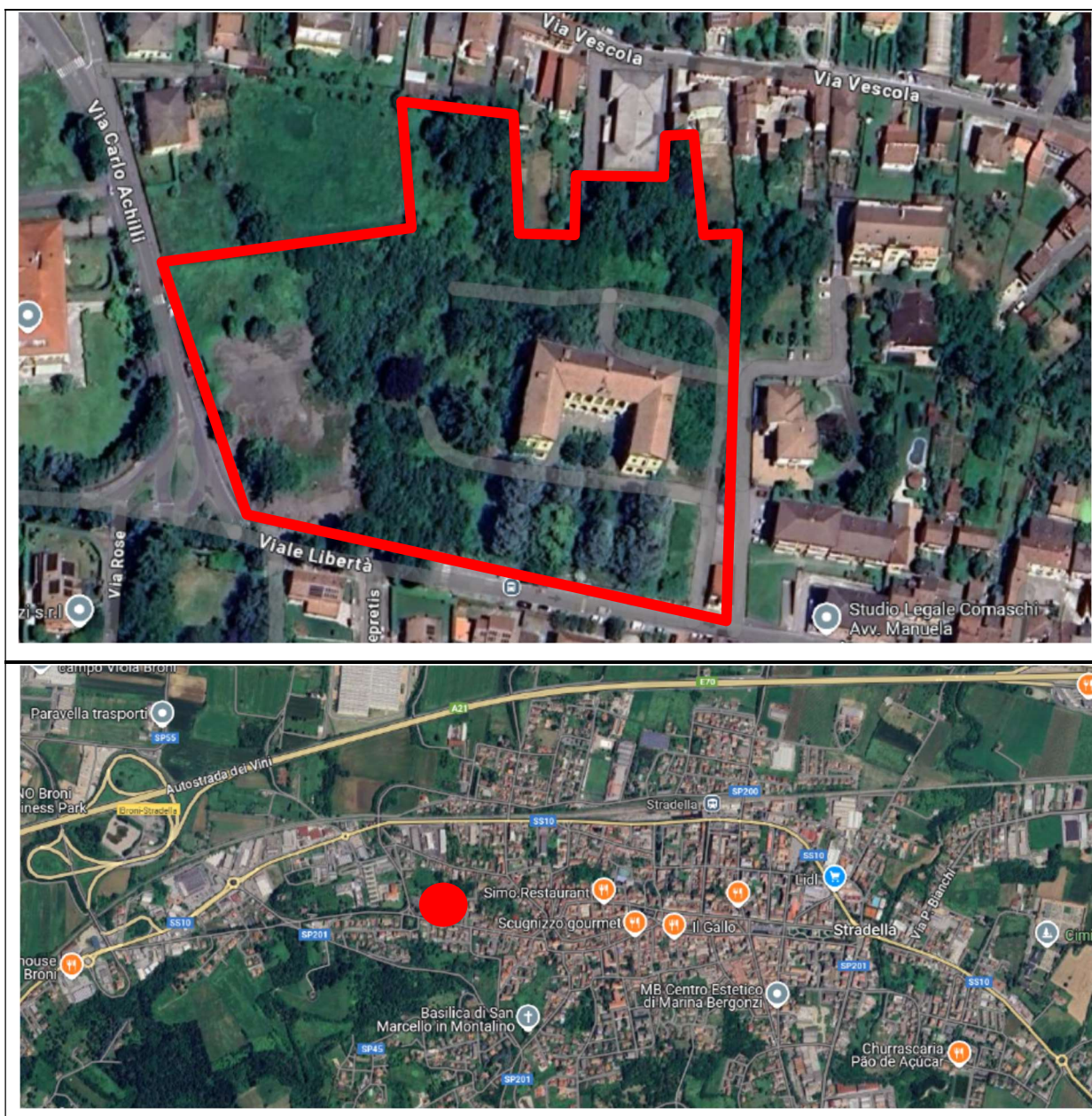
Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia e presso il Comune di Stradella.

In data 18/03/2025 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione; durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al fabbricato per motivi di sicurezza.

Il valore dell'area edificabile è stato determinato tenendo in considerazione la potenzialità edificatoria convenzionata nel piano attuativo esistente che, pur decaduto, fornisce al momento l'unico riferimento previsionale.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda un'area edificabile come ambito di riconversione urbana subordinato a piano attuativo a Stradella (Pv) in Viale Libertà – Via Depretis, ai margini occidentali del centro storico cittadino, che ospitava la struttura ospedaliera “Sola Forni Gazzaniga”, oggi dismessa e quasi completamente demolita. L'area ha una superficie catastale totale di 23.214 m²; sull'area insistono attualmente due fabbricati e precisamente l'edificio con vincolo storico-artistico dell'ex nosocomio e un piccolo fabbricato portineria-centrale termica in corpo staccato.



2 – DATI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Stradella come "unità in corso di definizione" come segue (**Allegato 1** – Visura catastale):

Foglio 18, Particella 924, Categoria F/4, Consistenza 9.370 m², Viale Libertà n. 5, Piano S1-T-1-2.

Intestazione catastale: MONTALINO S.R.L. con sede in Stradella C.F. 02201360183, Proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 18 di Stradella e nell'**Allegato 3** si trova l'elaborato planimetrico catastale del fabbricato.

Si segnala che né sulla mappa, né sull'elaborato planimetrico è rappresentato il fabbricato della portineria ubicato nello spigolo si Sud-Est dell'area.

Le coerenze dell'area a corpo da Nord in senso orario risultano le seguenti: mappali 540, 1101, 1030, 1021, 994, 387, 742, 1281, 1217, 219, 218, 805, 948, 1282, 651, 1223, Via Depretis, Viale Libertà e Via Achilli.

3 – PROVENIENZA DEI BENI E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è pervenuto alla Società in forza di atto di compravendita del 22/05/2009 a rogito Notaio Paolo Tonalini rep. n. 14242/5831, trascritto a Voghera in data 27/05/2009 ai nn. 3887/2803 dall'Azienda Ospedaliera della Provincia di Pavia; a quest'ultima il bene è pervenuto dall'Azienda Sanitaria Locale di Pavia con atto di trasferimento immobili del 31/01/2002 rep. n. 1305 del Direttore Generale della Regione Lombardia, trascritto a Voghera in data 19/09/2002 ai nn. 6898/5207; all'ASL di Pavia è pervenuto dall'U.S.S.L. n. 44 di Voghera con atto di trasferimento immobili n. 70582 del 22/12/1997, trascritto a Voghera in data 07/07/1988 ai nn. 4138/3170.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi, in stato di abbandono.

Si precisa che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al fabbricato principale per motivi di sicurezza.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'area edificabile a Stradella (Pv) in Viale Libertà – Via Depretis, con superficie catastale di 23.214 m² che ospitava la struttura ospedaliera “Sola Forni Gazzaniga”, oggi dismessa e quasi completamente demolita; sull'area insistono attualmente due fabbricati e precisamente l'edificio storico vincolato del nosocomio e un piccolo fabbricato in corpo staccato.

Il fabbricato principale è stato dichiarato di “interesse storico-artistico” ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 26/11/2007 (**Allegato 4**), trascritto a Voghera in data 05/09/2008 ai nn. 7578/5428.

L'area è localizzata a Ovest del nucleo urbano del capoluogo lungo Via Depretis, Viale Libertà e Via Achilli, assi che ne individuano il confine occidentale e meridionale; lungo i lati Nord ed Est l'ambito risulta confinante con il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media e bassa densità, imperniato sugli assi viabilistici di Via Vescola a Nord e Via dei Tassi a Est.

Il contesto territoriale di riferimento è costituito da un ambito di tipo urbano, posto in continuità con la maglia urbana originaria, a una distanza di circa 600 m dalla centrale Piazza Vittorio Veneto; l'ambito circostante appartiene a una maglia urbana di recente edificazione, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, ed è caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie a villino prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

A Ovest di Via Achilli sorge la nuova struttura ospedaliera di Stradella.

Dal punto di vista orografico, il comparto risulta interessato da sensibili pendenze; lungo l'asse stradale di Via Depretis-Viale Libertà e lungo Via dei Tassi l'area presenta l'altimetria maggiore, ove è ubicato l'edificio storico, per poi declinare verso Nord attraverso un vero e proprio terrazzo orografico.

Gli accessi all'area sono diversi e ubicati lungo Viale Libertà e Via Depretis.

Lungo il perimetro orientale dell'area, addossata alla recinzione, si segnala la presenza di una cabina di trasformazione dell'energia elettrica, alla quale si può accedere solo internamente dall'area stessa, intestata a E-Distribuzione S.p.A.

Il fabbricato principale con vincolo storico-artistico, in stile neoclassico, presenta pianta a “C” ed è articolato su due piani fuori terra oltre il piano seminterrato e il

sottotetto; ha una superficie coperta di 1.080 m² e una superficie lorda di pavimento totale pari a 3.468 m².

Nella relazione storico-artistica si legge che i prospetti sono risolti con superfici a bugnato liscio, fasce marcapiano di diverse fatture e sporgenze e coronati da un elegante cornicione su mensole.

Il corpo centrale presenta aperture ad arco che al piano terra corrispondono a un porticato d'ingresso.

La composizione delle testate dei bracci della "C", sovrastati da un timpano triangolare, è maggiormente elaborata: tre ampie finestre ad arco centinate al piano terra, uno sfondato ad arco che si estende sino al piano secondo e finestre rettangolari al piano superiore.

Gli interni sono caratterizzati dalla successione di ampie aperture a tutto sesto.



Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al fabbricato per motivi di sicurezza; sono presenti, infatti, numerose vetrate lesionate con rischio di distacco; da un rilievo esterno è possibile riferire un pessimo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile; inoltre, la facciata settentrionale è stata danneggiata

dagli interventi di demolizione e, dato il vincolo storico-artistico, dovrà essere ripristinata secondo le indicazioni della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

La documentazione fotografica raccolta durante il sopralluogo è riportata nell'**Allegato 5**.

Il fabbricato che ospita la portineria e la centrale termica in corpo staccato ubicato lungo la Via Depretis non ha elementi di pregio; è costituito da un unico piano fuori terra, con superficie coperta di 90 m².

Si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.



Il vigente **Piano di Governo del Territorio del Comune di Stradella** classifica l'area oggetto di stima (**Allegato 6** Certificato di destinazione urbanistica) ai sensi dell'Art. 69 delle N.T.A. tra i "Piani attuativi in itinere".

Trattasi dei comparti assoggettati a intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale e dal P.G.T. per i quali si è proceduto all'adozione, all'approvazione e al convenzionamento del Piano Attuativo.

Si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione fino alla completa attuazione delle opere pubbliche e private previste e anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.

In caso di eventuali varianti, o per altre motivazioni che comportino una nuova approvazione del Piano Attuativo in itinere, occorre fare riferimento alla disciplina urbanistica contenuta nel P.R.G. vigente e/o nel P.G.T. al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

L'area oggetto di stima è Superficie territoriale (St) nell'ambito di Riconversione Urbana denominato "ARU1" di cui alla Convenzione Urbanistica del 25/10/2012 rep. n. 18433/8983 a rogito Notaio Paolo Tonalini, trascritta a Voghera in data 30/10/2012 ai nn. 6917/5286.

Il Piano Attuativo denominato "ARU1 – Via Depretis" è stato adottato con D.C.C. n. 50 del 22/06/2011 ed approvato con D.G.C. n. 187 del 26/09/2011 (**Allegato 7**).

Nell'**Allegato 9** si trova la relazione del piano attuativo.

Il Piano ha individuato una superficie territoriale pari a 22.714 m², una superficie utile esistente (per la maggior parte demolita con pratica citata in seguito) pari a 11.225 m² e una superficie utile in progetto pari a 12.909 m².

La superficie utile totale dei fabbricati in origine presenti sull'area è desumibile dalla tavola del piano attuativo riportata nell'**Allegato 8**. Come detto, dopo l'intervento di demolizione residuano i fabbricati denominati A2 ed E nella tavola.

La previsione di utilizzo della suddetta superficie utile è residenziale per il 50% e terziario/turistico alberghiero per il 50%.

Il Comune riferisce la mancata prestazione di garanzia e la mancata realizzazione di opere di urbanizzazione, quale grave inadempimento della convenzione urbanistica, determinando la decadenza della stessa e l'improrogabilità dei termini di validità per effetto di benefici legislativi ad essa successivi.

L'area conserva edificabilità secondo le capacità originarie dello strumento urbanistico di livello generale vigente al momento dell'adozione nell'anno 2007, previa concertazione urbanistica di secondo livello, secondo le cogenti necessità urbanizzative.

Il Piano di Governo del Territorio adottato con D.C.C. n. 24 del 23/12/2008 e approvato con D.C.C. n. 29 del 22/04/2009 classifica l'area oggetto di stima (**Allegato 10** – Certificato di destinazione urbanistica al 22/06/2011) come "ARU1 Via

Depretis” Ambiti di riconversione urbana ai sensi dell’art. 29 delle N.T.A. riportato di seguito unitamente alla scheda di progetto.

ART. 29 - AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA

1. Gli Ambiti di Riconversione Urbana, di seguito denominati ARU, rappresentano porzioni di tessuti consolidati centrali e semicentrali che hanno rivestito in passato un ruolo importante per lo sviluppo della città e che attualmente risultano sottoutilizzati, non utilizzati o in via di dismissione, necessitando pertanto di una ridefinizione urbanistica complessiva.

2. Gli ARU accolgono l’insediamento di funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e pubbliche, atte a creare nuove centralità e svolgono il delicato ruolo di riqualificazione urbana e funzionale del centro abitato.

3. L’attivazione delle previsioni degli ARU può avvenire esclusivamente a seguito di accordo complessivo dei proprietari coinvolti: l’intervento può essere realizzato unicamente attraverso la redazione di un Piano Attuativo esteso alla perimetrazione indicata negli elaborati del DP. Pertanto non è consentita la presentazione di Piani Attuativi in variante al DP relativi ad eventuali sub comparti e/o stralci funzionali. Per migliorare l’assetto urbanistico degli ambiti interessati e facilitarne l’attuazione, i Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Riconversione Urbana possono essere oggetto di modifica del perimetro e quindi della superficie territoriale St di una percentuale inferiore al 20% rispetto alla superficie territoriale St individuata negli elaborati del DP. Le eventuali variazioni della superficie territoriale St superiori al 20%, costituiscono variante alle previsioni del DP.

4. L’attuazione degli ARU avviene attraverso la predisposizione di Piani Attuativi che si qualificano, dal punto di vista operativo, come Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (ex artt. 30 e 31 della L. 457/78).

5. Per la redazione dei PA relativi agli ARU devono essere concordate con l’Amministrazione Comunale: - la percentuale di recupero della Su esistente, coerentemente alle nuove funzioni insediabili; - il reperimento di aree per servizi connessi all’insediamento delle nuove funzioni urbane, in misura anche superiore alle quantità minime definite all’art. 98; - l’eventuale monetizzazione di una quota parte delle aree per servizi eventualmente non reperite, ad eccezione di una dotazione minima di parcheggi pubblici residenziali funzionali al nuovo insediamento, quantificabile nel parametro di 10 mq / abitante insediabile.

6. L'Amministrazione Comunale può riconoscere ai soggetti proponenti l'iniziativa: - adeguate forme di "incentivazione urbanistica", che si sostanziano nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, nei limiti quantitativi definiti nel successivo art. 32, a fronte del conseguimento di documentabili benefici pubblici aggiuntivi; - la facoltà di avvalersi dei principi della "perequazione urbanistica" per incrementare le superfici utili Su realizzabili con le modalità definite nel successivo art. 30.

7. Per gli ARU, opportunamente individuati negli elaborati grafici del DP mediante un perimetro grafico, le presenti Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono i criteri generali e gli orientamenti progettuali, da approfondire e confermare in sede attuativa, che vengono inseriti in apposite schede tecnico-progettuali, da utilizzare come riferimento in sede di stesura dei Piani Attuativi. Ciascuna scheda tecnico – progettuale determina le connotazioni fondamentali dell'intervento individuandone la perimetrazione e l'estensione, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e gli usi non ammessi.

8. Le indicazioni della scheda tecnico – progettuale che devono ritenersi prescrittive sono: - quelle relative alla perimetrazione (fatta salva la possibilità di modificare la stessa come previsto al precedente comma 3); - quelle relative agli usi vietati; - gli obiettivi connessi alla realizzazione di opere infrastrutturali. La qualità tipologico – architettonica dei nuovi insediamenti previsti negli ARU deve uniformarsi alle disposizioni edilizie di valenza ambientale a salvaguardia della componente paesaggistica del territorio di cui al precedente art. 16.

9. Gli ARU si configurano come ambiti edificabili non conformati all'interno del DP; pertanto, i parametri urbanistici ed edilizi ad esse attribuiti non costituiscono diritti edificatori già assegnati, ma si configurano come opportunità che verranno verificate e confermate nella successiva fase di definizione interlocutoria tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti la realizzazione del comparto.

10. Le schede tecnico – progettuali raggruppate nell'"Allegato B" alle presenti NTA si riferiscono agli ARU definiti dal DP: - ARU 1 via Depretis; - ARU 2 via 1° maggio; - ARU 3 Via Nazionale; - ARU 4 via Costa; - ARU 5 via Di Vittorio; - ARU 6 via Di Vittorio.

Ambito di riconversione urbana n. 1

Riqualificazione urbanistica dell'area ospedaliera - via Depretis



scala 1:2.000

 Perimetro Ambito di Trasformazione

Comune di Stradella Prot. n. 0005472 del 24-03-2025 in partenza

Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	20'600 mq	Abitanti teorici insediabili	da definire in sede di attuazione del PA.
Indice di utilizzazione territoriale	ut	da definire in sede di attuazione del PA.	Aree per servizi pubblici	da definire in sede di attuazione del PA.
Superficie lorda di pavimento massima	slp	da definire in sede di attuazione del PA.	Dotazione minima di servizi da reperire	da definire in sede di attuazione del PA.
Altezza massima dei fabbricati	H	da definire in sede di attuazione del PA.	Superficie lorda massima per altri usi	da definire in sede di attuazione del PA.
Numero di piani fuori terra massimo	n	da definire in sede di attuazione del PA.	Usi vietati	U2, U3

Prescrizioni attuative

Recupero del fabbricato storico dell'ospedale.
Parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.

Indirizzi attuativi

Possibile incentivazione del 15 % di incremento della slp a seguito della realizzazione di servizi strategici
Possibile incremento della slp attraverso l'applicazione di principi perequativi.
Viabilità secondaria tipo B

Il comparto, come identificato dalla scheda progettuale, ha estensione territoriale di 20.600 m², tutti gli indici urbanistici sono da definire in sede di Piano Attuativo, usi

vietati U2 (uso primario: agricolo, allevamento, agriturismo, ecc.) e U3 (uso secondario: artigianato, industria, logistica, ecc.).

È prescritto il recupero del fabbricato storico dell'ex ospedale e sono possibili incrementi condizionati della potenzialità edificatoria.

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Comune di Stradella.

Relativamente alla conformità catastale, l'unità immobiliare è correttamente censita in corso di definizione e dispone unicamente dell'elaborato planimetrico.

Tuttavia, occorre segnalare che né nella mappa catastale, né nell'elaborato planimetrico è indicato il piccolo fabbricato destinato a centrale termica-portineria ubicato in fregio a Via Depretis, per il quale è prevista la demolizione ma che, in effetti, non è stata compiuta unitamente agli altri edifici del complesso.

A seguito dell'approvazione del piano di recupero già citato, è stata presentata la SCIA n. 214/2011 in data 24/11/2011 (**Allegato 11**) per la "demolizione di parte dei fabbricati dell'ex complesso ospedaliero, dei manufatti esterni, dei muri di contenimento, della viabilità interna e delle reti tecnologiche ed impiantistiche interne all'ambito di piano di recupero"; rispetto alle previsioni della pratica, come già indicato, non è stato demolito il piccolo fabbricato centrale termica-portineria ubicato in fregio a Via Depretis.

Nell'ambito della SCIA di cui sopra, la Soprintendenza ha emanato le seguenti prescrizioni: "venga ricostruita la partitura architettonica del prospetto (finitura a bugnato liscio, cornici marcapiano, arcate, ecc.) in corrispondenza delle porzioni di fabbricato demolite, concordando con l'Ufficio la relativa finitura superficiale mediante la predisposizione di opportune campionature; la direzione lavori dovrà consegnare, a lavoro ultimato, una relazione tecnica delle operazioni eseguite e le fotografie di documentazione prima, durante e dopo l'intervento."

La pratica edilizia inerente alle demolizioni non è stata conclusa e non sono state avviate opere di ripristino della facciata.

Non sono state reperite le pratiche edilizie di costruzione; dalle informazioni raccolte,

risulta che l'edificio principale è stato edificato nel 1852 e successivamente ristrutturato nel 1960, mentre il piccolo fabbricato lungo Via Depretis è stato edificato nel 1952.

Di seguito si riportano a titolo informativo alcune informazioni del Piano Attuativo "ARU1 – Via Depretis".

Il progetto di riqualificazione si sviluppa su una superficie territoriale di 22.714 m² e prevede la realizzazione dei seguenti interventi.

Interventi privati:

- demolizione integrale di tutti i fabbricati ad eccezione del nucleo originario dell'ospedale soggetto a vincolo storico-artistico;
- recupero del nucleo originario dell'ospedale con cambio di destinazione verso usi di tipo U4 (terziario) e U7 (turistico-alberghiero), con superficie utile di circa 3.400 m²;
- realizzazione di un'ampia superficie fondiaria edificabile pari a circa 12.200 m², nella porzione occidentale e settentrionale del comparto, atta ad ospitare nuovi edifici multipiano con funzioni compatibili con gli usi U1 (residenziale), U4 (terziario) e U7 (turistico alberghiero).

Opere di urbanizzazione interne al comparto:

- realizzazione di viabilità pubblica a supporto del nuovo insediamento;
- creazione di spazi pubblici;
- urbanizzazioni primarie (reti e sottoservizi).

Opere di urbanizzazione extra-comparto:

- realizzazione di rotatoria lungo l'attuale intersezione tra Via Vescola, Via Achilli e l'accesso all'area ospedaliera;
- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la nuova zona ospedaliera e il comparto oggetto di trasformazione;
- riqualificazione degli spazi pubblici presenti lungo Via Depretis in fregio al comparto;
- riprogettazione integrale di Via Dei Tassi per la quale si procede alla trasformazione in un viale alberato;
- riqualificazione della porzione di Via Depretis compresa tra l'incrocio con Via Dei Tassi e Piazza Luigi Meriggi, comprendente l'ampliamento del marciapiede e la contestuale riduzione della corsia stradale, ad unico senso di

marcia in direzione del centro urbano.

Nella convenzione urbanistica citata il soggetto attuatore si è obbligato, prestando garanzia fidejussoria:

- a realizzare le opere di urbanizzazione interne al comparto, per un costo complessivo di € 819.603,56 a scomputo degli oneri di urbanizzazione, oltre alle spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori;
- a realizzare le opere di urbanizzazione all'esterno del comparto, per un costo complessivo di € 582.754,92 oltre alle spese tecniche di progettazione e direzione lavori, quale opera compensativa e aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione ed a fronte del riconoscimento di un incremento dei diritti edificatori del 15% a titolo di incentivazione urbanistica.

Ad oggi il soggetto attuatore ha versato la somma di € 214.771,00 a titolo di monetizzazione delle aree a standard non reperite e ha provveduto alla demolizione delle strutture edilizie dell'ex ospedale, eccetto il fabbricato vincolato ed il fabbricato ad uso "guardiola" presente lungo l'ingresso di Via Depretis.

Dopo ripetuti solleciti dell'Amministrazione ad adempiere alle obbligazioni assunte, in forza della D.G.C. n. 136 del 07/07/2021 è stato emesso atto di diffida e messa in mora del soggetto attuatore, con riserva di procedere alla risoluzione della Convenzione ai sensi dell'art. 1454 C.C. (**Allegato 12**).

Al momento, senza indagini dirette in sito, non è possibile determinare eventuali passività ambientali dovute ad abbandono di rifiuti, contaminazione delle matrici terreno e acque di falda, né tantomeno prevedere i costi di un'eventuale bonifica; si precisa che al momento non è stato avviato alcun procedimento ex D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Infine, si riferisce che il perimetro recintato dell'area, come desunto dal piano attuativo, è di 22.714 m², mentre l'area dell'ente urbano catastale è pari a 23.214 m²; non sono stati effettuati rilievi topografici per la verifica dei confini catastali.

Nella formazione del valore finale dell'area si considererà un deprezzamento forfettario del valore di mercato che consideri l'assenza di garanzia per vizi e difetti per quanto sopra osservato e per altre eventualità non considerate.

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Voghera (periodo informatizzato 01/12/1989 - 31/03/2025), risultano gravanti sull’immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (le relative note sono riportate nell’**Allegato 13**).

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio Paolo Tonalini del 06/11/2012 rep. n. 18467/9006, iscritta a Voghera in data 09/11/2012 ai nn. 7176/845, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro Montalino S.r.l.

Trascrizioni

- 1) Costituzione di vincoli legali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali rep. n. 14795/2008, trascritto a Voghera in data 05/09/2008 ai nn. 7578/5428, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, contro l’Azienda Ospedaliera della Provincia di Pavia, gravante su parte del mappale 924.
- 2) Convenzione edilizia a rogito Notaio Paolo Tonalini del 25/10/2012 rep. n. 18433/8983, trascritta a Voghera in data 30/10/2012 ai nn. 6917/5286, a favore del Comune di Stradella, contro Montalino S.r.l.
- 3) Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 16/11/2024 rep. n. 186/2024, trascritta a Voghera in data 16/12/2024 ai nn. 9477/7469.

7 – VALUTAZIONE DEL BENE

L’area edificabile è rappresentata da un comparto di riconversione urbana soggetta a piano attuativo e, pertanto, gli indici urbanistici e le destinazioni d’uso dovranno essere convenzionati con il Comune, unitamente agli oneri di urbanizzazione.

Il piano attuativo approvato nel 2011 risulta oggi decaduto, tuttavia, per la stima del possibile valore di mercato, si tiene conto della potenzialità edificatoria a suo tempo convenzionata come parametro di riferimento (12.909 m²).

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce agli immobili oggetto di stima un valore di € 1.430.000,00.

Il valore sopra indicato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni

nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita degli stessi avverrà in ambito concorsuale, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale tra cui principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone pertanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr.):

Valore della piena proprietà del bene:

€ 1.215.000,00 (Euro unmilione duecentoquindicimila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 31 marzo 2025

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visura catastale

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Elaborato planimetrico

Allegato 4: Vincolo storico-artistico

Allegato 5: Documentazione fotografica

Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica attuale

Allegato 7: Delibera approvazione piano attuativo

Allegato 8: Tavola piano attuativo

Allegato 9: Relazione piano attuativo

Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica al 22/06/2011

Allegato 11: SCIA di demolizione

Allegato 12: Delibera diffida soggetto attuatore

Allegato 13: Ispezioni ipotecarie