COPIA SENZA NOMI

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 454/2024 R.G.E.

BCC NPLS 2020 S.R.L.

(Avv. Antonio Donvito)

CONTRO

.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Antonio Maria Codega*

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 2 di 6

COMUNE DI SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)

IMMOBILI DA ULTIMARE
Porzione di bifamiliare con accessori e pertinenze
Sez. A fg. 3 mappale 884

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.

- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: trattasi di società.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

  - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 22/12/2006 ai n.ri 30423/7450.

  - Iscrizione (ipoteca volontaria) in data 11.06.2009 ai n.ri 12616/2239.

  - Trascrizione (pignoramento) del 18/11/2024 ai n.ri 20970/14781.

- Stato di possesso del bene: fabbricato da ultimare, inagibile ed in stato di totale abbandono al momento dei sopralluoghi (ultimo in data **18/06/2026**).

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 160.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 24.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2	**€ 136.000,00**

- Criticità varie:

  - porzione di villino bifamiliare da ultimare, inagibile e inabitabile, in stato di totale abbandono da almeno 10 anni.

Beni in SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)

LOTTO 2 di 6

****

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

IMMOBILE DA ULTIMARE - PORZIONE DI BIFAMILIARE CON BOX, ACCESSORI E PERTINENZE, ENTROSTANTE SEDIME ESCLUSIVO (QUOTA DI 1/1 prop. **DELLA SOCIETA' ESECUTATA.**), in Sant'Alessio con Vialone (PV), via Alessandro Volta (catastale via delle Margherite).

La proprietà è costituita da una porzione di villetta bifamiliare, disposta su due livelli fuori terra, con autorimessa doppia, locali accessori e area pertinenziale esclusiva, inserita nel complesso residenziale denominato **Villaggio "Gli Aironi"**.

L'immobile versa nelle condizioni di un intervento edilizio non ultimato, con lavori sospesi da circa dieci anni.

Sulla base del progetto assentito e delle opere realizzate, il piano terra è distribuito con ingresso da porticato, soggiorno, cucina con accesso ad un secondo porticato, antibagno, bagno e scala di collegamento al piano primo, composto da disimpegno, bagno, camera matrimoniale con balcone, due camere singole e locale accessorio con accesso alla terrazza.

L'autorimessa, idonea al ricovero di due autovetture, è ubicata al piano terra ed è dotata di retrostante locale accessorio ad uso cantina, accessibile dal porticato. Completa la proprietà l'area pertinenziale esclusiva, destinata a cortile e giardino; l'accesso al lotto è garantito direttamente da via A. Volta mediante distinti ingressi pedonale e carraio.

Pur essendo strutturalmente definito, l'immobile richiede il completamento delle opere di finitura e degli impianti, oltre alla preventiva verifica delle lavorazioni già eseguite prima della ripresa dell'intervento edilizio. L'area pertinenziale versa in condizioni di abbandono, con diffusa vegetazione spontanea e pavimentazioni esterne ammalorate.

Gli immobili sono censiti nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Sant'Alessio con Vialone** come segue:

- **Sezione A Foglio 3 mapp. 884**, P.T., via delle Margherite snc, unità in corso di costruzione (F/3).

Intestazione:

L'intestazione delle unità immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- **……..** – proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo da nord in senso orario (rif. mappa):

- via A. Volta; mapp. 885; mapp. 1039 e breve tratto del mapp. 1035; mapp. 883.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Storia Catastale:

- Gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 3 (tutte le Particella di cui alla procedura) sono state costituite sui rispettivi enti urbani derivanti dal terreno riportato in NCT a Foglio 3 Particella 80 che comprende la Particella 80, Particella 532 (già Particella 173), Particella 537 (già Particella 174), Particella 750 (già Foglio 5 Particella 55) e Particella 752 (già Foglio 5 Particella 31).

- I terreni riportati in NCT a Foglio 3 Particella 874 e Particella 892 derivano dal terreno riportato in NCT a Foglio 3 Particella 80 che comprende la Particella 80, Particella 532 (già Particella 173), Particella 537 (già Particella 174), Particella 750 (già Foglio 5 Particella 55) e Particella 752 (già Foglio 5 Particella 31).

2. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'ultimo sopralluogo in data **18/06/2026**, gli immobili oggetto di pignoramento, inagibili ed in stato di totale abbandono, risultavano liberi.

Si precisa che gli accertamenti eseguiti in sito sono consistiti esclusivamente in rilievi visivi, senza l'esecuzione di indagini invasive o prove specialistiche. La presente relazione è pertanto riferita allo stato di fatto apparente dei luoghi, con espressa riserva in ordine ad eventuali situazioni non rilevabili mediante semplice ispezione visiva, quali, a titolo esemplificativo, la presenza di rifiuti o materiali, anche interrati, nonché vizi o difetti occulti delle opere e degli impianti.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data al **29 aprile 2026** con i Repertori aggiornati al **29/04/2026**.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

3.1.3. Convenzioni urbanistiche:

"CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE" stipulata con atto a rogito del Notaio Luciano Quaggia di Milano in data 30 novembre 2006 rep.n.212285/31851, registrato a Milano 4 il 12 dicembre 2006 al n. 7971 serie 1T e trascritto a Pavia il 22 dicembre 2006 ai n.ri 30416/17270), a favore del **Comune di Sant'Alessio con Vialone** e contro **……..** con sede in …….., C.F. …….

Nel "Quadro D" della nota di trascrizione viene precisato che:

il termine di validità della trascrivenda convenzione è stabilito in 10 (dieci) anni a partire della data del 30 novembre 2006, salvo proroga. Il lottizzante si è impegnato e si è obbligato a trascrivere a sue spese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il vincolo di inedificabilità delle aree che nel P.L. risultano indicate libere ma sature come indice volumetrico o di copertura. la suddetta trascrizione dovrà avvenire prima dello

svincolo dell'ultimo 50% dell'importo garantito con la fideiussione.

Seguono:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Pavia il 30/04/2009 ai n.ri 9518/6033 a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 21/04/2009 n. 34797/16415 di rep. notaio Filippo Salvo di Buccinasco a favore del **Comune di Sant'Alessio con Vialone** e contro **……**

Nel "Quadro D" della nota di trascrizione viene precisato che la società denominata ……,

ha dichiarato per sé e per i propri successori e aventi causa, di costituire vincolo di servitù perpetua pubblica "non aedificandi", e quindi servitù perpetua di non edificare qualsiasi tipo di costruzione anche di semplice muro di qualsivoglia altezza, ad eccezione del muro di delimitazione dei singoli lotti con la relativa sovrastante recinzione, in adempimento della "convenzione urbanistica per piano di lottizzazione" stipulata con atto a rogito del notaio Luciano Quaggia di Milano in data 30 novembre 2006 rep.n.212285/31851, a carico degli appezzamenti di terreno di sua proprietà meglio descritti nel trascrivendo atto, e precisamente sulla striscia di terreno di larghezza metri 2 (due) a partire dal filo esterno del muro di delimitazione dei singoli lotti, individuata nella planimetria che si allega sotto "A" e delimitata in colore verde nell'estratto di mappa che si allega sotto "B". Il vincolo, stipulato nell'interesse pubblico a favore del comune di Sant'Alessio con Vialone, non potrà essere revocato, rinunciato o modificato senza il consenso scritto dell'amministrazione comunale.

- Cessione immobiliare gratuita a favore del comune di Sant'Alessio con Vialone in adempimento di convenzione urbanistica per piano di lottizzazione a seguito di atto in data 15/04/2014 n. 42.623/22.142 di rep. notaio Filippo Salvo di Buccinasco trascritto a Pavia il 23/04/2014 ai n.ri 5318/3885 e relativo alla cessione gratuita degli appezzamenti di terreno, della superficie catastale di mq. 6.154, siti in Comune di Sant'Alessio con Vialone e censiti in Catasto

Terreni di detto Comune, in ditta alla società cedente, come segue:

- fg. 5 mappali 169 e 171

- fg. 3 mappali 894 - 881 – 544 e 530

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il 22/12/2006 ai n.ri 30423/7450 per complessivi Euro 9.000.000,00 (capitale Euro 4.500.000,00 – durata mesi 36), a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Binasco (MI), C.F. 00772010153, e domicilio ipotecario eletto in Binasco via Turati n. 2, in forza di atto di mutuo del 30/11/2006 n. 212286/31852 di rep. notaio Luciano Quaggia, a carico di **……** con sede in ……, C.F. …….

L'ipoteca grava sula piena proprietà degli immobili identificati a Catasto Terreni del Comune di Sant'Alessio con Vialone al Foglio 3 mappali 80 - 530 - 532 - 537 - 544 – 750 – 752 e al Foglio 5 mappali 169 e 171.

Seguono le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1928 del 04/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3455 del 24/08/2009 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 2731 del 02/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1139 del 05/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3349 del 02/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3351 del 02/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1399 del 20/06/2012 (MODIFICA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)

8. Annotazione n. 846 del 08/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 1034 del 08/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 1383 del 06/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 1407 del 24/06/2015 (MODIFICA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)

12. Annotazione n. 1601 del 25/05/2018 (ATTO INTEGRATIVO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)

13. Annotazione n. 1781 del 21/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 3096 del 01/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 1509 del 15/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 1749 del 06/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 1598 del 09/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

18. Annotazione n. 1734 del 13/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 11.06.2009 ai n.ri 12616/2239 per complessivi Euro 3.200.000,00 (capitale Euro 1.600.000,00 – durata anni 3), a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Binasco (MI), C.F. 00772010153, e domicilio ipotecario eletto in Binasco via Turati n. 2, in forza di atto del 3 giugno 2009 n. 35051/16624 di rep. notaio Filippo Salvo, a carico di **…….** con sede in ……, C.F. …….

L'ipoteca grava sula piena proprietà dei sedimi identificati a Catasto Terreni del Comune di Sant'Alessio con Vialone al Foglio 3 mappali 874 – 882 e sugli immobili in corso di costruzione identificati a Catasto Fabbricati del medesimo Comune alla Sez. A Foglio 3 mappali 876 – 877 – 878 – 879 – 875 – 880 – 883 – 884 – 885 – 886 – 887 – 888 – 889 – 890 – 893 – 895.

3.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Pavia il 18/11/2024 ai n.ri 20970/14781 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 14.10.2024 n. 7889 di rep. Tribunale di Pavia

a favore di **BCC NPLS 2020 S.R.L.** con sede in Conegliano (TV), C.F. 05098890261, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito del foro di Milano,

contro **……...**

Il pignoramento grava sui beni oggetto di E.I.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non rilevabili, trattandosi di immobile non ultimato e in stato di cantiere abbandonato.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna risultante dalla documentazione acquisita.

Altre spese:

la ripresa dei lavori, sospesi da circa dieci anni, presuppone la preventiva verifica dello stato di conservazione delle opere già eseguite e l'eventuale esecuzione degli interventi di ripristino, adeguamento o rifacimento, anche totale, delle lavorazioni che dovessero risultare non idonee o deteriorate. Di tali circostanze il sottoscritto C.T.U. ha tenuto debitamente conto nella determinazione del valore di stima.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri

Immobiliari di Voghera, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- *TITOLARE ATTUALE:*

a tutto il **29 aprile 2026** gli immobili risultano di **proprietà** della società **……..** con sede in …….., C.F. ……, per averli direttamente costruiti su terreno pervenuto con **atto di compravendita** del 30/11/2006 n. 212284/31850 di rep. notaio Luciano Quaggia di Milano, registrato a Milano_4 il 19/12/2006 al n. 18464 Mod. 1T e trascritto a Pavia il 22/12/2006 ai n.ri 30422/17274, contro la sig.ra **……** nata a ……. in data ……., C.F. ……..

- *PERVENUTO alla sig.ra ……:*

con **atto di compravendita** del 27/02/1986 n. 36653/8018 di rep. notaio Ugo Reitano di Mede, registrato a Mede il 19/03/1986 al n. 386 Vol. 154 Serie 1 e trascritto a Pavia il 28/03/1986 ai n.ri 3502/2588, contro il sig. **…….** nato a …….. in data …….., C.F. …….

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Sant'Alessio con Vialone, il compendio immobiliare ricade tra i "Piani Attuativi in corso di attuazione" ed è disciplinato dal Piano di Lottizzazione PL1b e PL1c (stralcio urbanistico in allegato).

L'intervento costituisce parte del Piano di Lottizzazione denominato "Gli Aironi", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 26.09.2006.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Alessio con Vialone, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto:

- Denuncia Inizio Attività P.T. 208/2007 del 24.01.2007;

- Denuncia Inizio Attività P.T. 1831/2008 del 19.06.2008;
- Comunicazione di Inizio Attività P.T. 16/2012 del 10/05/2012.

7.3. Accertamento di conformità Catastale:

L'immobile è censito con categoria speciale F/3 (unità in corso di costruzione), per cui, allo stato, non sono presenti planimetrie catastali e la particella è definita e identificabile da elaborato planimetrico [All. 7 – Elaborato Planimetrico evidenziato] costituito con protocollo PV0260460 del 27/09/2011.

7.4. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

L'intervento edilizio relativo all'immobile oggetto della presente procedura non risulta ultimato e i relativi titoli edilizi risultano scaduti. Non è pertanto possibile determinare, allo stato, l'entità dei costi tecnici connessi alla ripresa e al completamento dell'intervento, poiché sarà preliminarmente necessario verificare con il competente Ufficio Tecnico comunale le modalità di prosecuzione dei lavori e i conseguenti adempimenti urbanistico-edilizi richiesti. Resteranno conseguentemente a carico dell'acquirente tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi necessari per l'ultimazione dell'opera, compresi l'aggiornamento catastale, l'acquisizione delle certificazioni previste dalla normativa vigente e la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Sant'Alessio con Vialone (PV), in un contesto territoriale di pianura tipico della media pianura lombarda, caratterizzato da morfologia completamente pianeggiante, prevalente destinazione agricola e presenza diffusa di aree coltivate, con particolare riferimento alla risicoltura tipica del territorio pavese.

La zona, pur inserita in un contesto di modesta espansione residenziale di tipo prevalentemente mono e bifamiliare, mantiene una connotazione a bassa densità edilizia,

con insediamenti residenziali distribuiti e presenza limitata di servizi di livello urbano, facilmente raggiungibili nei centri limitrofi (Pavia e comuni contermini).

Elemento distintivo del contesto locale è la presenza, nelle immediate vicinanze, del complesso naturalistico e faunistico denominato “Oasi di Sant’Alessio”, area di rilevante interesse ambientale e scientifico che si sviluppa attorno al Castello medievale del paese. L’Oasi costituisce un’area protetta e un parco faunistico-naturalistico di riconosciuta importanza, caratterizzato dalla presenza di habitat ricostruiti e di numerose specie animali autoctone ed esotiche, nonché da progetti di conservazione e reintroduzione della fauna selvatica.

Tale presenza conferisce al contesto un valore ambientale e paesaggistico di particolare rilievo, determinando la presenza di un ambiente complessivamente tranquillo, a vocazione residenziale “verde”, con ridotta incidenza di traffico veicolare e fonti di inquinamento acustico e atmosferico rispetto ad aree più urbanizzate.

Il contesto urbano immediato risulta pertanto connotato da un equilibrio tra insediamenti residenziali e ambito rurale-naturalistico, con caratteristiche complessivamente favorevoli sotto il profilo della vivibilità, sebbene non dotato di un’elevata dotazione di servizi di prossimità, la cui fruizione è demandata ai centri abitati limitrofi e al polo urbano di Pavia, situato a breve distanza.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Sant’Alessio con Vialone, comune in provincia di Pavia di 1.058 abitanti (ISTAT 01/01/2026), è servito da una rete viaria provinciale che consente agevoli collegamenti con i principali centri del territorio e con le infrastrutture autostradali regionali.

Il centro di Pavia è raggiungibile in circa 10 km, costituendo il principale polo di riferimento per servizi, attività commerciali, sanitarie e amministrative. La città di Milano dista circa 30–35 km ed è facilmente raggiungibile tramite la rete autostradale.

I collegamenti con i comuni limitrofi sono garantiti dalla viabilità locale e provinciale.

Le principali infrastrutture autostradali accessibili risultano:

- A7 Milano–Genova, casello di Bereguardo–Pavia Nord (circa 15–20 km);
- A1 Milano–Napoli, casello di Melegnano (circa 20–25 km);
- A21 Torino–Piacenza–Brescia, casello di Broni–Stradella (circa 20 km).

Il trasporto pubblico locale è assicurato da linee di autolinee extraurbane che collegano il comune con Pavia e con l'area metropolitana milanese.

Il riferimento ferroviario principale è la stazione di Pavia, situata a circa 10–11 km, con collegamenti regionali e nazionali verso Milano, Genova, Torino e altre direttrici lombarde e piemontesi.

Il contesto risulta sufficientemente collegato ai principali nodi infrastrutturali regionali; tuttavia, i collegamenti mediante trasporto pubblico locale (autolinee extraurbane) presentano frequenze limitate e un livello di servizio non particolarmente strutturato, tale da rendere di fatto prevalente l'utilizzo del mezzo privato negli spostamenti quotidiani.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene oggetto di stima è costituito da una porzione di villetta bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra, con autorimessa doppia, locale accessorio e area pertinenziale esclusiva, inserita nel complesso residenziale denominato Villaggio **"Gli Aironi".**

In base agli elaborati progettuali (All. 9 – Planimetria indicativa LOTTO 2) e alle opere effettivamente eseguite, l'unità immobiliare risulta distribuita con ingresso dal porticato al piano terra, dove trovano collocazione il soggiorno, la cucina con accesso ad un secondo porticato, l'antibagno, il bagno e la scala interna di collegamento con il piano superiore, articolato con disimpegno, bagno, camera matrimoniale con balcone, due camere singole e locale accessorio con accesso alla terrazza.

L'autorimessa, idonea al ricovero di due autovetture e dotata di portone basculante, è posta

al piano terra; sul retro è presente un locale accessorio ad uso cantina, con accesso esclusivo dal porticato. L'area pertinenziale esclusiva, destinata a cortile e giardino, è dotata di accessi pedonale e carraio direttamente da via A. Volta e presenta allo stato attuale condizioni di parziale abbandono.

Per quanto riscontrabile in sede di sopralluogo e desumibile dalla documentazione progettuale e dal capitolato descrittivo dell'intervento (All. 12 – Capitolato ville), l'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, fondazioni continue e solai in latero-cemento. I tamponamenti perimetrali sono costituiti da muratura in blocchi di laterizio tipo Poroton con interposto strato isolante e tavolato interno in laterizio forato. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco termoisolante.

La copertura è in latero-cemento con soprastante manto in tegole di cemento e lattonerie in lamiera preverniciata. Le soglie e i davanzali sono in pietra naturale; le rampe della scala interna presentano il rivestimento in pietra naturale (pedata, alzata, zoccolino) già ultimato. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuramento mediante persiane in legno; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Le caratteristiche costruttive sopra richiamate sono desunte dalla documentazione tecnica dell'intervento e trovano riscontro, per quanto verificabile mediante esame visivo, nello stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi.

I lavori risultano sospesi da lungo tempo e il fabbricato, pur essendo strutturalmente definito sotto il profilo plano-volumetrico, si presenta non ultimato e privo di funzionalità, necessitando del completamento delle finiture interne ed esterne, degli impianti tecnologici e della verifica delle opere già eseguite, anche in relazione al loro stato di conservazione.

Lo stato dei luoghi è illustrato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione, che ne costituisce parte integrante e consente di apprezzare l'effettivo grado di avanzamento delle opere, nonché il degrado delle parti esposte agli agenti atmosferici e lo stato di conservazione delle lavorazioni eseguite.

All'ultimo sopralluogo del **18/06/2026**, l'unità immobiliare si presenta priva delle finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti, porte interne e apparecchi idrosanitari), con bagni dotati di vasche e/o piatti doccia. La scala interna è rivestita in pietra naturale. Le pareti e i plafoni interni risultano realizzati ad intonaco (in parte a pronto gesso), con finiture a civile per le superfici di bagni e cucina non rivestite. Gli intonaci interni risultano completati e in discreto stato di conservazione, ad eccezione del locale ripostiglio retrostante l'autorimessa che presenta estesi fenomeni di ammaloramento; gli intonaci esterni, anch'essi completati, presentano localizzate porzioni degradate.

Il solaio inclinato a vista del locale accessorio al piano primo si presenta al rustico, mentre la terrazza risulta pavimentata.

Gli impianti risultano allo stato di predisposizione: l'impianto termico richiede il completamento con corpi radianti e centrale termica, mentre l'impianto elettrico è allo stato di predisposizione con canalizzazioni, scatolette e limitati cablaggi, oltre a quadro elettrico. È stata prevista e realizzata la predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

I serramenti esterni necessitano di interventi di manutenzione, con particolare riguardo alle persiane più esposte, mentre il portoncino blindato d'ingresso si presenta in buono stato di conservazione.

Esternamente sono presenti le recinzioni perimetrali. Sul fronte la delimitazione è costituita da zoccolo in calcestruzzo con soprastante cancellata in PVC. Sono presenti il cancello carraio a due ante, il cancelletto pedonale, il portone basculante dell'autorimessa e il portoncino del locale accessorio. Risulta mancante il solo tratto di recinzione retrostante di separazione con l'unità gemella. Le parti metalliche esterne necessitano di manutenzione e protezione superficiale. Le pavimentazioni esterne versano in pessimo stato di conservazione, con rotture e ampie porzioni sconnesse che richiedono interventi di ripristino e/o rifacimento totale.

Le condizioni sopra descritte comportano la necessità di un significativo intervento di completamento e revisione delle opere eseguite, con possibili attività di verifica, ripristino o rifacimento di parte delle lavorazioni, in funzione del loro stato di conservazione.

Tali circostanze incidono in maniera rilevante sulla determinazione del valore di mercato, determinando una riduzione rispetto a immobili analoghi ultimati e immediatamente utilizzabili, riduzione che è stata puntualmente considerata nella formulazione della presente stima.

SPECIFICHE VILLA (misure indicative - rif. progetto depositato):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	soggiorno	33,20	nord-ovest	da ultimare
P.T.	cucina	11,75	sud-est	da ultimare
P.T.	antibagno	1,90	-	da ultimare
P.T.	bagno	3,80	sud-est	da ultimare
P.1	disimpegno	4,65	-	da ultimare
P.1	camera 1	9,00	sud-est	da ultimare
P.1	camera 2	9,40	sud-est	da ultimare
P.1	camera 3	16,25	nord-ovest	da ultimare
P.1	bagno	5,70	nord-est	da ultimare

- ✓ Superficie netta calpestabile (rif. progetto depositato): **mq. 95,65**
- ✓ Superficie lorda P.T. – P.1, circa: **mq. 122,00**
- ✓ Superfici portico a P.T. + balconi al P.1 **mq. 28,00**
- ✓ Superficie locale accessorio al P.1: **mq. 15,00**
- ✓ Superficie ripostiglio/cantina al P.T.: **mq. 7,00**
- ✓ Superficie autorimessa: **mq. 32,00**
- ✓ Superficie complessiva lotto di pertinenza (catastale): **mq. 261,00**
- ✓ Area esterna pertinenziale, circa **mq. 143,00**

✓ **Superficie Commerciale Complessiva, circa: mq. 165,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, 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 dal perito, 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.

Nel caso specifico:

portici, balconi/terrazzi al 30%, autorimessa/ripostiglio P.T. e locale accessorio al P.1 50%, area esterna (cortile/giardino) al 5%.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

La valutazione del compendio immobiliare è stata effettuata mediante il criterio sintetico-comparativo, con determinazione del valore a corpo, assumendo quale parametro di riferimento la superficie commerciale convenzionale precedentemente determinata.

Il procedimento estimativo adottato si fonda sul confronto tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima e quelle di immobili similari per tipologia, consistenza, ubicazione e stato manutentivo, dei quali siano noti i prezzi di compravendita o i valori di mercato.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha assunto quali parametri di riferimento:

- i valori unitari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi al Comune di Sant'Alessio con Vialone (2° semestre 2025);

- i dati di mercato reperiti mediante specifica indagine presso operatori del settore immobiliare locale;
- i dati relativi a compravendite effettivamente intervenute per immobili aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima località e, ove possibile, all'interno dello stesso complesso immobiliare denominato Villaggio "Gli Aironi";
- ulteriori elementi comparativi desunti dall'esame di atti di provenienza e di precedenti trasferimenti riguardanti immobili della medesima tipologia.

L'indagine svolta ha consentito di acquisire un congruo numero di comparabili, particolarmente significativi in quanto riferiti a unità immobiliari ubicate nel medesimo compendio edilizio, fornendo così un attendibile termine di raffronto ai fini estimativi.

Nella determinazione del valore si è inoltre tenuto conto delle condizioni in cui versa il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, configurabile come cantiere incompiuto e da lungo tempo sospeso. Tale condizione comporta non solo il completamento delle opere mancanti, ma anche la necessaria verifica tecnica delle lavorazioni già eseguite, al fine di accertarne la conservazione, l'idoneità e l'effettiva riutilizzabilità. Ne derivano inevitabili riflessi sui tempi e sui costi di ultimazione dell'intervento, con conseguente incidenza negativa sul valore di mercato rispetto a immobili analoghi ultimati e immediatamente utilizzabili.

Dall'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI – 2° semestre 2025), confrontati con le risultanze dell'indagine di mercato svolta e con i valori riscontrati per immobili residenziali aventi caratteristiche analoghe per tipologia, ubicazione e stato manutentivo, tenuto conto delle peculiarità del bene oggetto di stima e delle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo assumere quale valore unitario di riferimento l'importo di circa **€ 960,00/mq** di superficie commerciale.

Tale valore rappresenta una sintesi delle risultanze estimative acquisite e tiene conto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile, dello stato di incompletezza dell'intervento edilizio, delle opere ancora da eseguire, dei tempi e dei costi necessari per l'ultimazione dell'intervento, nonché di tutti gli ulteriori elementi tecnici ed estimativi esposti nella presente relazione, risultando rappresentativo dell'effettivo valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova.

Si precisa che le valutazioni sono state effettuate sulla base degli accertamenti documentali acquisiti e dei sopralluoghi eseguiti mediante esame visivo, senza prove distruttive, saggi o indagini diagnostiche. Il sottoscritto C.T.U. non ha pertanto potuto verificare eventuali difetti, vizi o problematiche non immediatamente percepibili, formulando espressa riserva in ordine a ogni diversa risultanza che dovesse emergere a seguito di ulteriori verifiche tecniche o della ripresa dei lavori.

Si precisa infine che le superfici commerciali rilevate costituiscono esclusivamente un parametro tecnico di riferimento ai fini della stima e che la presente valutazione deve intendersi effettuata **a corpo e non a misura**, restando pertanto il valore finale indipendente da eventuali differenze dimensionali che dovessero emergere in sede di trasferimento.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Sant'Alessio con Vialone -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio (OMI 2_2025).

Altre fonti:

- operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona;
- comparabili acquisiti direttamente

9.3. Valutazione delle superfici

LOTTO 2	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Porzione di villetta bifamiliare disposta su due livelli, con autorimessa, accessori ed area pertinenziale esclusiva, facente parte del complesso residenziale "Villaggio Gli Aironi" (Sez. A fg. 3 mapp. 884). **IMMOBILE DA ULTIMARE**	mq. 165,00	a corpo	compresi	**EURO 160.000,00**

Valore complessivo del **lotto 2**: **€ 160.000,00** (Euro centosessantamila/00)

Valore quota di **1/1:** **€ 160.000,00** (Euro centosessantamila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura non rilevati, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 24.000,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **comprese**

9.5. *PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 136.000,00**

****

Per quanto riguarda i metodi d'indagine in sito si sono compiute esclusivamente attente ed

accurate rilevazioni visive; durante il sopralluogo non sono state eseguite particolari prospezioni demolitive o invasive e pertanto si fa espressa riserva per tutto ciò che non è stato possibile rilevare, con particolare riferimento ad eventuali interventi di bonifica, allo stato non apparenti. Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 30 giugno 2026 il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica LOTTO 2
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 29.04.2026)
4. Titolo di Provenienza
5. Individuazione catastale lotti - Villaggio GLI AIRONI
6. Estratto di Mappa evidenziato
7. Elaborato Planimetrico evidenziato
8. Visura catastale storica sez. A fg. 3 mapp. 884
9. Planimetria indicativa LOTTO 2
10. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Sant'Alessio con Vialone 2_2025)
11. Stralcio di P.G.T. con NA
12. Capitolato ville