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 4 di 6

COMUNE DI SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)

IMMOBILI AL RUSTICO
Compendio immobiliare costituito da due ville singole e una bifamiliare con accessori e pertinenze
Sez. A fg. 3 mappali 1036 – 1037 – 1038 – 1039
con accesso da stradina al mappale 1035

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: fabbricati da ultimare, inagibili 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	€ 340.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 51.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2	**€ 289.000,00**

- Criticità varie:

  - compendio immobiliare al rustico da ultimare, con accesso da passaggio comune da urbanizzare, in stato di totale abbandono da almeno 10 anni.

Beni in SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)

LOTTO 4 di 6

****

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

COMPENDIO IMMOBILIARE AL RUSTICO DA ULTIMARE - COSTITUITO DA DUE VILLE SINGOLE E UNA BIFAMILIARE, CON ACCESSORI E PERTINENZE, CON ACCESSO DA PASSAGGIO COMUNE DA URBANIZZARE, (QUOTA DI 1/1 prop. **DELLA SOCIETA' ESECUTATA**), in Sant'Alessio con Vialone (PV), via Alessandro Volta, parte del complesso residenziale denominato **Villaggio "Gli Aironi".**

Il LOTTO 4 è costituito da un unico compendio immobiliare comprendente due ville unifamiliari, una villetta bifamiliare con le rispettive aree pertinenziali e la viabilità privata di accesso al complesso, censita al Catasto Fabbricati al mappale 1035 (BCNC), che costituisce l'unico collegamento carrabile e pedonale con la pubblica via.

L'intero intervento edilizio versa allo stato di cantiere non ultimato, con lavori sospesi da almeno dieci anni e un livello di avanzamento ancora parziale. Oltre al completamento dei singoli fabbricati risultano infatti ancora da realizzare numerose opere edilizie, impiantistiche e di urbanizzazione, indispensabili per rendere funzionale l'intero complesso.

Il sottoscritto C.T.U. ha pertanto ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, in quanto tutti i fabbricati risultano strettamente connessi sotto il profilo tecnico e funzionale. Essi sono infatti serviti dalla medesima strada privata, lungo la quale dovranno essere realizzate le reti tecnologiche e gli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché completate le opere di urbanizzazione previste dal progetto. Gli allacciamenti risultano infatti attestati esclusivamente in corrispondenza della

viabilità pubblica e dovranno essere estesi lungo il mappale 1035 per il collegamento ai singoli edifici.

L'ultimazione dei fabbricati non può pertanto prescindere dalla preventiva realizzazione delle predette opere comuni, circostanza che rende il compendio unitario sotto il profilo tecnico, funzionale ed estimativo e giustifica la formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Sezione A Foglio 3 mapp. 1036**, P.T., via Alessandro Volta n. 2, unità in corso di costruzione (F/3).
- **Sezione A Foglio 3 mapp. 1037**, P.T., via Alessandro Volta n. 2, unità in corso di costruzione (F/3).
- **Sezione A Foglio 3 mapp. 1038**, P.T., via Alessandro Volta n. 2, unità in corso di costruzione (F/3).
- **Sezione A Foglio 3 mapp. 1039**, P.T., via Alessandro Volta n. 2, 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.

La viabilità privata di accesso, comune alle quattro unità immobiliari, è censita nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Sant'Alessio con Vialone** come segue:

- **Sezione A Foglio 3 mapp. 1036**, Bene comune non censibile (BCNC).

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

- via Volta e, con salto rientrante, mappali 883 – 884 e 885; mappale 883 e, con salto

saliente, mappale 1040; mappale 894 per due lati e, per concludere, mapp. 54 del fg. 5.

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 immobili non ultimati 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 almeno 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 al compendio immobiliare in oggetto:

- Denuncia Inizio Attività P.T. 33/2007 prot. 3334 del 27.11.2007 (mapp. 1039);
- Denuncia Inizio Attività P.T. 17/2009 prot. 1822del 21.07.2009 (mapp. 1036-1037-1038);
- Comunicazione di Inizio Attività P.T. 8/2013 prot. 351 del 13.03.2013 (mapp. 1039);
- Comunicazione di Inizio Attività P.T. 15/2017 del 16.12.2017 (mapp. 1036-1037-1038);

7.3. Accertamento di conformità Catastale:

Gli immobili sono censiti con categoria speciale F/3 (unità in corso di costruzione), per cui, allo stato, non sono presenti planimetrie catastali e le particelle sono definite e identificabili da elaborato planimetrico [All. 7 – Elaborato Planimetrico evidenziato / All 8 – Elenco subalterni] costituito con protocollo PV0093509 del 03/07/2014.

7.4. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

L'intervento edilizio relativo al compendio immobiliare in oggetto 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 compendio immobiliare oggetto di stima, costituente il **LOTTO 4**, è inserito nel complesso residenziale denominato **Villaggio "Gli Aironi"** ed è costituito da due ville unifamiliari e una villetta bifamiliare, insistenti su aree pertinenziali esclusive, oltre alla viabilità privata di accesso comune alle quattro unità immobiliari.

In base agli elaborati progettuali e alle opere effettivamente realizzate, i fabbricati risultano così distribuiti:

Villa singola mapp. 1036: ingresso/soggiorno dal quale si accede al porticato esterno, cucina, disimpegno, bagno principale, bagno di servizio cieco, cameretta, camera matrimoniale. Dal disimpegno si sviluppa scala interna di collegamento con un locale accessorio con terrazzo al piano primo. Al piano terra è ubicata l'autorimessa doppia. Il villino è libero su quattro lati ed entrostante sedime di pertinenza esclusivo.

Villetta bifamiliare mapp. 1037-1038: le due porzioni, tra loro sostanzialmente identiche, risultano composte da porticato d'ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto a un secondo porticato, disimpegno, bagno principale, bagno di servizio cieco e due camere. Dal disimpegno si sviluppa la scala interna di collegamento con un locale accessorio al piano primo, dotato di terrazzo. Al piano terra è ubicata l'autorimessa doppia, direttamente collegata con il disimpegno. Ciascuna unità è libera su tre lati e insiste su area di pertinenza

esclusiva.

Villa singola mapp. 1039: porticato d'ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto a un secondo porticato, disimpegno, bagno principale, bagno di servizio cieco, camera matrimoniale, due camerette. Al piano terra è ubicata l'autorimessa doppia. Il villino è libero su quattro lati ed entrostante sedime di pertinenza esclusivo.

****

L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla via A. Volta mediante la viabilità privata comune, identificata catastalmente al mappale 1035 (BCNC), destinata al collegamento carrabile e pedonale delle quattro unità immobiliari e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al loro allacciamento ai pubblici servizi.

Per quanto riscontrabile in sede di sopralluogo e desumibile dalla documentazione progettuale e dal capitolato descrittivo dell'intervento (All. 16 – Capitolato ville), gli edifici sono stati realizzati 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. Risultano già posati i davanzali e le soglie in pietra naturale, nonché i falsitelai dei serramenti esterni.

I lavori risultano sospesi da almeno dieci anni e l'intero compendio versa allo stato di intervento edilizio incompiuto e da lungo tempo inattivo, con opere parzialmente eseguite e necessità di completamento delle finiture, degli impianti e delle opere di urbanizzazione.

Le condizioni dei fabbricati e il livello di avanzamento delle opere sono ampiamente rappresentati nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione, che ne costituisce parte integrante e consente di apprezzare lo stato di conservazione delle lavorazioni eseguite e il degrado conseguente al prolungato periodo di inattività del cantiere.

All'ultimo sopralluogo, eseguito in data **18/06/2026**, è stato accertato che le opere strutturali risultano sostanzialmente ultimate, mentre permane da eseguire una parte rilevante delle opere edilizie e impiantistiche necessarie al completamento degli edifici. In particolare risultano ancora mancanti i sottofondi e le pavimentazioni interne, i rivestimenti, i serramenti esterni, le porte interne, i rivestimenti delle rampe delle scale interne, gli apparecchi idrosanitari, le vasche e i piatti doccia, la rubinetteria e le ulteriori opere di finitura.

Gli intonaci interni ed esterni risultano sostanzialmente completati e, pur evidenziando localizzati fenomeni di degrado conseguenti alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici, si presentano nel complesso in condizioni compatibili con il lungo periodo di sospensione dei lavori.

Gli impianti tecnologici risultano allo stato di predisposizione. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia mediante canalizzazioni, scatolette di derivazione, predisposizione dei punti luce e delle prese, ma risulta privo delle apparecchiature terminali e delle necessarie verifiche funzionali. L'impianto termico è predisposto con le tubazioni di distribuzione, ma necessita dell'installazione della centrale termica, dei corpi radianti e delle ulteriori apparecchiature necessarie al funzionamento. È inoltre presente la predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

Le autorimesse sono prive di sottofondi, pavimentazioni e portoni basculanti, mentre risultano posati i falsitelai delle porte interne e dei serramenti esterni, comprese soglie e/o davanzali.

Esternamente risultano realizzate le recinzioni a delimitazione dell'intero compendio, costituite da zoccolo in calcestruzzo con soprastante rete metallica e, sul fronte, cancellata in PVC. Restano tuttavia da completare le delimitazioni interne tra le singole unità immobiliari e la recinzione a protezione della viabilità privata comune identificata al mappale 1035.

Le aree pertinenziali esclusive e la viabilità privata comune versano in stato di completo abbandono, con diffusa vegetazione spontanea, in alcuni tratti tale da rendere difficoltoso l'accesso e l'ispezione dei luoghi. In particolare, la strada privata di accesso, identificata catastalmente al mappale 1035, risulta allo stato di semplice impostazione e priva delle necessarie opere di urbanizzazione primaria. Le reti tecnologiche risultano infatti attestate esclusivamente in corrispondenza della pubblica via e dovranno essere integralmente prolungate lungo la viabilità privata mediante la realizzazione delle reti fognaria, idrica, elettrica, del gas metano e degli ulteriori sottoservizi necessari al collegamento delle singole unità immobiliari.

Tali opere costituiscono presupposto indispensabile per la funzionalità dell'intero complesso edilizio e per la successiva ultimazione dei fabbricati.

Le condizioni sopra descritte comportano la necessità di un rilevante intervento di completamento edilizio e impiantistico, nonché della preventiva verifica delle lavorazioni già eseguite, avuto riguardo al prolungato periodo di inattività del cantiere e alla conseguente esposizione delle opere agli agenti atmosferici.

Di tutte le circostanze sopra evidenziate il sottoscritto C.T.U. ha tenuto puntualmente conto nella determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare, applicando le opportune decurtazioni rispetto ai valori attribuibili ad immobili analoghi ultimati, urbanizzati, agibili e immediatamente utilizzabili.

FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 1036 (misure indicative - rif. progetto):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione
P.T.	soggiorno	27,85	sud-est
P.T.	cucina	10,30	nord-est
P.T.	disimpegno	4,45	-
P.T.	camera singola	13,00	sud-ovest

P.T.	bagno 1	6,45	sud-ovest
P.T.	camera matrimoniale	17,25	sud-ovest
P.T.	bagno 2	3,45	-

- ✓ Superficie netta calpestabile (rif. progetto depositato): **mq. 82,75**
- ✓ Superficie lorda P.T., circa: **mq. 107,00**
- ✓ Superficie locale accessorio al P.1: **mq. 25,00**
- ✓ Superfici portico a P.T. + balconi al P.1 **mq. 16,00**
- ✓ Superficie lorda autorimessa: **mq. 30,00**
- ✓ Superficie complessiva lotto di pertinenza (catastale): **mq. 449,00**
- ✓ Area esterna pertinenziale, circa **mq. 302,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva, circa: mq. 154,00**

****

FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 1037 (misure indicative - rif. progetto):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione
P.T.	soggiorno	27,85	sud-ovest
P.T.	cucina	9,70	sud-est
P.T.	disimpegno	6,90	-
P.T.	camera singola	14,10	sud-est
P.T.	bagno 1	5,55	sud-est
P.T.	camera matrimoniale	15,25	nord-ovest
P.T.	bagno 2	3,40	-

FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 1038 (misure indicative - rif. progetto):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione
P.T.	soggiorno	27,85	nord-est
P.T.	cucina	9,70	sud-est
P.T.	disimpegno	6,90	-
P.T.	camera singola	14,10	sud-est

P.T.	bagno 1	5,55	sud-est
P.T.	camera matrimoniale	15,25	nord-ovest
P.T.	bagno 2	3,40	-

- ✓ Superficie netta calpestabile (rif. progetto depositato): **mq. 82,75**
- ✓ Superficie lorda P.T., circa: **mq. 107,00**
- ✓ Superficie locale accessorio al P.1: **mq. 22,00**
- ✓ Superfici porticati **mq. 15,00**
- ✓ Superfici balcone al P.1 **mq. 5,00**
- ✓ Superficie lorda autorimessa: **mq. 32,00**
- ✓ Superficie catastale lotto di pertinenza (mapp. 1037): **mq. 430,00**
- ✓ Superficie catastale lotto di pertinenza (mapp. 1038): **mq. 377,00**
- ✓ Area esterna pertinenziale (mapp. 1037+1038), circa **mq. 512,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva (mapp. 1037+1038), circa: mq. 306,00**

****

FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 1039 (misure indicative - rif. progetto):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione
P.T.	soggiorno	29,00	sud-ovest
P.T.	cucina	10,95	sud-est
P.T.	disimpegno	6,15	-
P.T.	camera singola 1	11,80	sud-est
P.T.	bagno 1	7,05	sud-est
P.T.	camera matrimoniale	14,35	sud-est
P.T.	camera singola 2	9,85	nord-est
P.T.	bagno 2	4,25	-

- ✓ Superficie netta calpestabile (rif. progetto depositato): **mq. 93,40**
- ✓ Superficie lorda, circa: **mq. 113,00**
- ✓ Superfici porticati, circa **mq. 15,00**

- ✓ Superficie lorda autorimessa: **mq. 32,00**
- ✓ Superficie catastale lotto di pertinenza (mapp. 1039): **mq. 592,00**
- ✓ Area esterna pertinenziale, circa **mq. 434,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva, circa: mq. 155,00**

****

Superficie commerciale complessiva LOTTO 4 costituito dai mappali 1036 + 1037 + 1038 + 1039 e accesso dal mappale 1035 = mq. 615,00

****

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%, autorimesse e locali accessori al P.1 al 50%, area esterna (cortile/giardino) al 5%; con l'avvertenza che la quota relativa alla stradina d'accesso, mappale 1035, è da intendersi già ricompresa nella superficie commerciale determinata.

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 intervento edilizio incompiuto e da lungo tempo sospeso. Tale condizione comporta non solo il completamento delle opere edilizie e impiantistiche mancanti, ma anche la necessaria verifica tecnica delle lavorazioni già eseguite, al fine di accertarne la conservazione, l'idoneità e l'effettiva riutilizzabilità.

È stato altresì considerato che i fabbricati non risultano ancora collegati ai pubblici servizi,

in quanto le reti tecnologiche pubbliche risultano attestate esclusivamente in corrispondenza della viabilità pubblica. Si rende pertanto necessario realizzare lungo la viabilità privata comune (mappale 1035) l'intera rete delle opere di urbanizzazione primaria e dei sottoservizi, comprensiva delle infrastrutture e degli allacciamenti necessari a rendere funzionali le singole unità immobiliari.

Le predette circostanze comportano inevitabili riflessi sui tempi e sui costi necessari per l'ultimazione dell'intervento, determinando una significativa incidenza negativa sul valore di mercato del compendio rispetto a immobili analoghi ultimati, urbanizzati, agibili 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 **€ 550,00/mq** di superficie commerciale.

Tale valore rappresenta una sintesi delle risultanze estimative acquisite e tiene conto dell'incompiutezza dell'intervento edilizio, delle numerose opere ancora da eseguire, della necessità di completamento degli impianti tecnologici, delle urbanizzazioni e della viabilità privata comune, nonché dei maggiori tempi e costi necessari per rendere il compendio concretamente utilizzabile, 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 4	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE totale
Compendio immobiliare costituito da due ville unifamiliari e una villetta bifamiliare con accessori e pertinenze (Sez. A, fg. 3, mappali 1036-1037-1038-1039), con accesso dalla viabilità privata comune mapp. 1035, sito nel complesso residenziale "Villaggio Gli Aironi". **FABBRICATI E URBANIZZAZIONI DA COMPLETARE**	mq. 615,00	a corpo	**EURO 340.000,00**

Valore complessivo del **lotto 4**: **€ 340.000,00** (Euro trecentoquarantamila/00)

Valore quota di **1/1:** **€ 340.000,00** (Euro trecentoquarantamila/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: **€ 51.000,00**

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 4*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 289.000,00**

****

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 4
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. Elenco subalterni
9. Visure fabbricati in corso di costruzione - sez. A fg. 3 mappali 1036 – 1037 – 1038 - 1039
10. Visura sez. A fg. 3 mapp. 1035 - accesso
11. Planimetria indicativa mapp. 1036
12. Planimetria indicativa mapp. 1037-1038
13. Planimetria indicativa mapp. 1039
14. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Sant'Alessio con Vialone 2_2025)
15. Stralcio di P.G.T. con NA
16. Capitolato ville