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 5 di 6

COMUNE DI SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)

IMMOBILI DA ULTIMARE
Complesso residenziale composto da unità abitative, cantine e autorimesse pertinenziali
Sez. A fg. 3 mappale 875

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: bene nella disponibilità della società esecutata, non occupato da terzi al momento dei sopralluoghi (ultimo eseguito in data **18/06/2026**); fabbricato da ultimare, privo di agibilità e non utilizzabile allo stato attuale.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 1.980.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 297.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 5	**€ 1.683.000,00**

- Criticità varie:

  - intervento edilizio sospeso da oltre dieci anni, con necessità di preventiva verifica tecnica delle opere già realizzate e dei relativi costi di completamento;

Beni in SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)

LOTTO 5 di 6

****

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

COMPLESSO IMMOBILIARE DA ULTIMARE (QUOTA DI 1/1 prop. DELLA SOCIETA' ESECUTATA) costituito da due edifici residenziali collegati, denominati **Palazzina A** e **Palazzina B**, sviluppati su due piani fuori terra con parziale piano mansardato, oltre a piano seminterrato destinato a cantine e autorimesse pertinenziali, per complessivi **17 appartamenti**, **17 cantine** e **16 autorimesse**, ubicato nel Comune di Sant'Alessio con Vialone (PV), via Alessandro Volta (catastalmente via delle Margherite), ricompreso nel comparto residenziale denominato **Villaggio "Gli Aironi"**.

Il complesso edilizio, realizzato in conformità all'impostazione tipologica prevista dal Piano di Lottizzazione convenzionato, è costituito da due corpi di fabbrica principali, ciascuno sviluppato su due piani fuori terra con parziale sopraelevazione mansardata, collegati al piano rialzato da un ulteriore corpo edilizio, anch'esso a falde, nel quale è ricavata un'unità abitativa.

L'edificio comprende complessivamente 17 appartamenti, di cui 7 al piano rialzato, 6 al piano primo e 4 al piano secondo mansardato. Al piano seminterrato sono ubicate 17 cantine, una a servizio di ciascuna unità immobiliare, e 16 autorimesse, accessibili mediante corsello comune a cielo aperto.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla via A. Volta.

L'intervento edilizio, pur presentando le strutture sostanzialmente ultimate, risulta non completato e inattivo da almeno dieci anni. Permangono da eseguire parte delle opere di finitura, il completamento degli impianti tecnologici e i conseguenti adempimenti tecnico-amministrativi necessari per l'ultimazione dell'intervento, previa verifica dello stato di

conservazione e dell'idoneità delle lavorazioni già eseguite.

Le aree comuni esterne, destinate alla viabilità interna, ai percorsi pedonali e agli spazi a verde pertinenziali, versano in stato di abbandono, con diffusa vegetazione spontanea e pavimentazioni esterne interessate da fenomeni di degrado conseguenti al prolungato periodo di inattività del cantiere.

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

- **Sezione A Foglio 3 mapp. 875**, 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):

- mapp. 688 – 687 - 677; mapp. 876; via A. Volta; mapp. 874.

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 poiché da ultimare, risultavano liberi. Tutte le porzioni immobiliari, mai utilizzate, sono nella piena disponibilità della società proprietaria e non risultano contratti di affitto in corso o scritture opponibili alla presente procedura.

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

allegati).

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. 21/2007 prot. 1678 del 30.06.2007;
- Denuncia Inizio Attività P.T. 5/2010 prot. 768 del 19.03.2010;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. 441 del 17.03.2015;

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'edificio oggetto della presente procedura non risulta ultimato relativamente a finiture e impianti e i relativi titoli edilizi risultano scaduti. Non è pertanto possibile determinare, allo stato, l'entità dei costi tecnici e amministrativi connessi alla ripresa e al completamento dell'intervento, in quanto sarà preliminarmente necessario definire con il competente Ufficio Tecnico comunale le modalità di prosecuzione dei lavori, la validità delle autorizzazioni esistenti e gli adempimenti urbanistico-edilizi richiesti.

Con riferimento allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e al confronto con gli elaborati progettuali disponibili, sono state riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione interna di alcune unità immobiliari. Tali circostanze dovranno essere oggetto di preventiva verifica sotto il profilo urbanistico-edilizio, al fine di individuare gli eventuali

procedimenti amministrativi necessari alla loro regolarizzazione.

Resteranno conseguentemente a carico dell'acquirente tutti gli adempimenti tecnici, amministrativi ed economici necessari per la definizione della posizione edilizia e per l'ultimazione dell'intervento, compresi gli eventuali procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia, le relative spese tecniche, sanzioni, diritti e oneri, gli aggiornamenti catastali, l'acquisizione delle certificazioni previste dalla normativa vigente, la verifica della conformità degli impianti 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

Trattasi di un edificio condominiale da ultimare, articolato in due corpi di fabbrica collegati, denominati Palazzina A e Palazzina B, sviluppati su due piani fuori terra con parziale piano mansardato, oltre a piano seminterrato destinato a cantine e autorimesse pertinenziali, ubicato nel Comune di Sant'Alessio con Vialone (PV), via Alessandro Volta (catastalmente via delle Margherite), all'interno del complesso residenziale denominato **Villaggio "Gli Aironi".**

L'intervento edilizio, realizzato in conformità all'impostazione tipologica prevista dal Piano di Lottizzazione convenzionato, è costituito da due corpi di fabbrica principali, ciascuno sviluppato su due piani fuori terra con parziale sopraelevazione mansardata, collegati al piano rialzato da un ulteriore corpo edilizio a falde, nel quale è ricavata un'unità abitativa.

L'edificio, catastalmente ancora censito quale unità in corso di costruzione (categoria F/3), comprende complessivamente **17 appartamenti**, di cui 7 al piano rialzato, 6 al piano primo e 4 al piano secondo mansardato. Al piano seminterrato sono ubicate **17 cantine**, una a servizio di ciascuna unità immobiliare, e **16 autorimesse**, accessibili mediante corsello comune a cielo aperto. Si evidenzia che una delle diciassette unità abitative non dispone di autorimessa pertinenziale, essendo il piano seminterrato dotato di sole sedici autorimesse.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla via A. Volta.

L'intervento, pur presentando le strutture portanti e l'involucro edilizio sostanzialmente ultimati, versa nello stato di cantiere incompiuto e da oltre dieci anni inattivo, con conseguente necessità di completare le opere di finitura, gli impianti tecnologici e di

verificare lo stato di conservazione delle lavorazioni già eseguite.

Le aree esterne, destinate alla viabilità interna, ai percorsi pedonali e agli spazi a verde pertinenziali, versano in stato di abbandono, con diffusa vegetazione spontanea e pavimentazioni esterne interessate da fenomeni di degrado conseguenti al prolungato periodo di inattività del cantiere.

Lo stato dei luoghi è illustrato dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, che ne costituisce parte integrante e consente di rilevare 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, eseguito in data **18/06/2026**, l'edificio si presentava sostanzialmente ultimato nelle strutture e nell'involucro esterno, mentre gli appartamenti risultavano ancora privi di parte delle opere di finitura e con gli impianti tecnologici da completare. Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive, desunte dallo stato dei luoghi e dal capitolato delle opere [All. 11], con l'indicazione, per ciascuna componente edilizia, dello stato di esecuzione delle lavorazioni riscontrato in sede di sopralluogo e con la precisazione che 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 integrale, delle lavorazioni che dovessero risultare deteriorate o non idonee.

Si precisa inoltre che per tutti gli accessi (portoncini d'ingresso, autorimesse e cantine) le serrature risultano da sostituire e il relativo onere è stato prudenzialmente assorbito nella riduzione forfettaria del valore applicata al capitolo 9.5.

- **Caratteristiche costruttive dei fabbricati**

Strutture: strutture portanti in c.a. con fondazioni realizzate in travi e muri continui, tamponamenti perimetrali in blocchi di laterizio tipo

Poroton con interposto strato isolante e tavolato interno in laterizio forato.

Solai: tradizionali in latero-cemento con getto integrativo in cls; solaio su piano seminterrato in *predalles* con getto integrativo di cls.

Copertura: a falde inclinate con struttura realizzata con muretti e tavelloni e getto di massetto in CLS; manto in tegole di cemento; gronde in cemento a vista; lattoneria in lamiera preverniciata.

Facciate: trattate con intonaco termoisolante e tinteggiate; parapetti balconi in ferro verniciato; zoccolatura P.T. in piastrelle di ceramica antigeliva.

Scale condominiali: adeguatamente dimensionate, in cls con gradini rivestiti in pietra naturale (alzata, pedata e zoccolino); atrio e pianerottoli in ceramica; ringhiera e corrimano in ferro verniciato; portoncini d'ingresso all'atrio in vetro con telaio in alluminio preverniciato.

Ascensori: installati a servizio di tutti i piani. Prima della messa in esercizio dovranno essere sottoposti alle verifiche, ai collaudi e agli eventuali adeguamenti prescritti dalla normativa vigente al momento dell'attivazione dell'impianto.

Accessi al residence: in fregio a via Volta - n. 3 ingressi pedonali con cancelletto in ferro; n. 1 cancello carraio metallico a due ante per l'accesso alla rampa di collegamento con il corsello box – necessitano di manutenzione.

Recinzioni: muretto in cls con soprastante cancellata in pvc e/o rete metallica.

Aree esterne: vialetti pedonali pavimentati con piastrelle antigelive; rampa pavimentata con piastrelle in cemento stampato con finitura a

spina di pesce; corsello carraio urbanizzato e pavimentato con cemento lisciato; aree condominiali destinante a verde (attualmente porzioni incolte ed infestate da vegetazione spontanea) – tutte le aree esterne necessitano di manutenzione e/o rifacimento.

Urbanizzazioni: risultano presenti gli allacciamenti alle principali reti dei pubblici servizi (rete fognaria, idrica, elettrica, gas metano e telefonica), fatta salva la necessità di verificarne lo stato di conservazione e la funzionalità in relazione al prolungato periodo di inattività del cantiere.

- **Componenti Edilizie appartamenti**

Portoncino d'ingresso: porta blindata installata.

Porte interne: **assenti** (presenti i soli controtelai)

Infissi esterni: finestre e portefinestre in legno di pino di Svezia mordenzato noce, complete di vetrocamera basso emissivo e persiane a stecca aperta nello stesso materiale. Necessitano di manutenzione, con particolare riguardo agli elementi maggiormente esposti agli agenti atmosferici.

Soglie e davanzali: in pietra naturale – adeguati.

Pavimenti interni: **assenti**

Rivestimenti interni: **assenti**

Tramezzature interne: realizzate in laterizio forato dello spessore finito di cm 10, rasate a gesso, con finitura civile nelle porzioni di bagno e cucina non interessate dai rivestimenti. Le murature divisorie tra le unità immobiliari sono costituite da doppio tavolato in laterizio da cm 8

con interposto pannello isolante.

Plafoni: finitura a gesso; finitura civile nelle porzioni di bagno e cucina non interessate dai rivestimenti.

Balconi e terrazzi: pavimentazione in piastrelle di ceramica antigeliva; parapetti costituiti da ringhiere metalliche verniciate e, per le terrazze, da muretti intonacati. Nel complesso necessitano di interventi di manutenzione, con particolare riguardo alle terrazze del piano secondo, ove si riscontrano diffuse condizioni di degrado delle pavimentazioni, dei parapetti e degli intonaci di facciata in corrispondenza dei raccordi con i piani di calpestio.

- **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: predisposizione dell'impianto citofonico; risultano installati gli apparecchi interni in diversi appartamenti.

Impianto TV: non verificabile.

Elettrico: predisposizione completa sottotraccia con canalizzazioni, cassette di derivazione, prese e punti luce in numero adeguato. Impianto da completare, verificare e collaudare.

Idrico: rete di adduzione e scarico realizzata sottotraccia; sanitari da installare. Risultano già posate vasche da bagno e/o piatti doccia.

Telefonico: predisposto.

Impianto Termico: predisposizione completa dell'impianto di riscaldamento autonomo; da completare mediante installazione della caldaia, dei corpi radianti e delle apparecchiature accessorie.

Climatizzazione: predisposizione con posa delle tubazioni per l'impianto di climatizzazione.

- **Accessori**

Autorimesse: n. 16 autorimesse di tre diverse tipologie dimensionali (singole, medie e doppie), con pavimentazione in battuto di cemento, pareti in c.a. e/o blocchi di calcestruzzo a vista, solaio in predalles, predisposizione dell'impianto elettrico con presa e punto luce e portone basculante in lamiera. Accesso in fregio a corsello comune adeguatamente dimensionato.

Cantine: n. 17 locali cantina con pavimentazione in battuto di cemento, pareti in c.a. e/o blocchi di calcestruzzo a vista, solaio in predalles, predisposizione dell'impianto elettrico con presa e punto luce e porta in lamiera. Accesso dal corridoio comune collegato con l'esterno e con i vani scala dotati di ascensore.

****

Le due palazzine, pressoché identiche e con le stesse caratteristiche, sono planimetricamente distribuite come segue (rif. planimetrie All. 12):

PIANO RIALZATO PALAZZINE A - B

- trilocale: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, due camere singole e due balconi, per una superficie lorda di circa mq. 75 (esclusi balconi);
- bilocale: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e balcone, per una superficie lorda di circa mq. 66 (escluso balcone);
- trilocale: soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno principale, bagno cieco di servizio, cameretta, camera matrimoniale e due balconi, per una superficie lorda di circa mq. 90 (esclusi balconi);

PIANO PRIMO PALAZZINE A - B

- trilocale: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, due camere singole e

due balconi, per una superficie lorda di circa mq. 75 (esclusi balconi);

- bilocale: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e balcone, per una superficie lorda di circa mq. 66 (escluso balcone);
- trilocale: soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno principale, bagno cieco di servizio, cameretta, camera matrimoniale e due balconi, per una superficie lorda di circa mq. 90 (esclusi balconi);

MANSARDE PALAZZINE A - B

- trilocale: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno principale, bagno cieco di servizio, cameretta, camera matrimoniale e terrazza, per una superficie lorda di circa mq. 80 (esclusa terrazza);
- trilocale: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno principale, bagno cieco di servizio, cameretta, camera matrimoniale e terrazza, per una superficie lorda di circa mq. 84 (esclusa terrazza);

APPARTAMENTO AL P.R. DI COLLEGAMENTO TRA LE DUE PALAZZINE

- bilocale: ingresso da loggiato esclusivo, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno e camera matrimoniale, per una superficie lorda di circa mq. 44 (escluso loggiato);

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 valori di mercato riscontrabili per immobili residenziali ultimati aventi caratteristiche analoghe per tipologia edilizia, consistenza e ubicazione, assumendo tali valori quale riferimento per la successiva determinazione del valore nello stato di fatto in cui il compendio attualmente si trova;
- 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 elementi comparativi sufficientemente rappresentativi ai fini della determinazione del valore dell'immobile, tenendo conto della localizzazione all'interno del complesso residenziale denominato Villaggio **"Gli Aironi"**, della tipologia edilizia condominiale, della consistenza delle unità immobiliari e delle caratteristiche costruttive rilevate.

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.

La valutazione tiene altresì conto della diversa tipologia edilizia del compendio, caratterizzata dalla presenza di unità abitative inserite in un edificio condominiale con parti comuni, opere di urbanizzazione e collegamenti ai pubblici servizi sostanzialmente definiti. Tali caratteristiche rappresentano elementi di maggiore appetibilità e funzionalità rispetto ad altre porzioni immobiliari del medesimo comparto, fermo restando l'impatto negativo derivante dall'incompiutezza dell'intervento edilizio e dalle attività necessarie per la sua ultimazione.

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, tenuto conto delle peculiarità del compendio 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 **€ 1.100,00/mq** di superficie commerciale.

Tale valore rappresenta una sintesi delle risultanze estimative acquisite e tiene conto, oltre che delle caratteristiche tipologiche e localizzative del compendio, anche dello stato di incompletezza dell'intervento edilizio, del prolungato periodo di sospensione dei lavori e della necessità di completamento e verifica delle opere già eseguite.

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;
- elementi conoscitivi desunti dall'analisi di immobili similari per tipologia, ubicazione e caratteristiche costruttive, al fine di verificare la coerenza dei valori di mercato individuati

9.3. Valutazione delle superfici

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata con quella relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri indicati dalla norma UNI 10750:2005 e dal D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali di ragguaglio previste dalle citate disposizioni possono essere opportunamente adattate dal perito in relazione alle specifiche caratteristiche del bene, tenendo conto, tra gli altri fattori, della particolare ubicazione dell'immobile, dell'entità delle superfici accessorie ed esterne, del livello di piano, delle caratteristiche costruttive e del grado di fruibilità delle diverse componenti immobiliari.

Nel caso specifico, ai fini della determinazione della superficie commerciale convenzionale, si è ritenuto congruo considerare per intero le superfici relative alle parti comuni dei piani

residenziali e applicare un coefficiente di ragguaglio pari al 50% alle superfici dei balconi, delle terrazze e dell'intero piano seminterrato, quest'ultimo considerato unitariamente e comprensivo delle autorimesse, delle cantine e dei relativi spazi comuni di distribuzione (corridoi, vano scala e vano ascensore).

Tale criterio tiene conto della particolare configurazione del compendio condominiale, della concreta fruibilità delle pertinenze e dell'incidenza che tali superfici assumono nella formazione del valore complessivo del bene.

Le aree esterne pertinenziali devono intendersi già ricomprese nella valutazione complessiva del compendio e, pertanto, non concorrono autonomamente alla determinazione della superficie commerciale.

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI (misure indicative - rif. progetti):

Palazzina – piano	Destinazione	Sup. commerciale arrotondata (mq.)
A – P.R.	app. n. 1 mq. 75 + mq. 8 balconi	79,00
A – P.R.	app. n. 2 mq. 66 + mq. 10 balcone	71,00
A – P.R.	app. n. 3 mq. 90 + mq. 8 balconi	94,00
A – P.1	app. n. 4 mq. 75 + mq. 8 balconi	79,00
A – P.1	app. n. 5 mq. 66 + mq. 10 balcone	71,00
A – P.1	app. n. 6 mq. 90 + mq. 8 balconi	94,00
A – P.2	app. n. 7 mq. 80 + mq. 22 terrazzo	91,00
A – P.2	app. n. 8 mq. 84 + mq. 22 terrazzo	95,00
A - P.R-1-2	vano scala con ascensore	60,00
appartamento n. 9 al piano rialzato di collegamento tra le due palazzine = mq. 44 + mq. 14 terrazza		51,00
B – P.R.	app. n. 10 mq. 75 + mq. 8 balconi	79,00
B – P.R.	app. n. 11 mq. 66 + mq. 10 balcone	71,00
B – P.R.	app. n. 12 mq. 90 + mq. 8 balconi	94,00
B – P.1	app. n. 13 mq. 75 + mq. 8 balconi	79,00

B – P.1	app. n. 14 mq. 66 + mq. 10 balcone	71,00
B – P.1	app. n. 15 mq. 90 + mq. 8 balconi	94,00
B – P.2	app. n. 16 mq. 80 + mq. 22 terrazzo	91,00
B – P.2	app. n. 17 mq. 84 + mq. 22 terrazzo	95,00
B - P.R-1-2	vano scala con ascensore	60,00
superficie complessiva piano seminterrato (box, cantine, scale, ascensori, corridoi, ripostigli), circa mq. 574 al 50%		287,00
superficie commerciale totale mq. 1.806		

****

9.4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5

LOTTO 5	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE TOTALE EURO
Palazzina con 17 appartamenti, cantine e 16 autorimesse, entrostante sedime pertinenziale esclusivo, facente parte del complesso residenziale Villaggio "Gli Aironi" (Sez. A fg. 3 mapp. 875). Immobili da ultimare non accatastati - Cantiere edile in stato di abbandono	mq. 1.806,00	a corpo	**EURO 1.980.000,00**

Valore complessivo del **lotto 5**: **€ 1.980.000,00**

Valore quota di **1/1:** **€ 1.980.000,00**

9.5. 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: **€ 297.000,00**

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: ----------

9.6. *PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 5*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.683.000,00**

****

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 5
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. 875
9. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Sant'Alessio con Vialone 2_2025)
10. Stralcio di P.G.T. con NA
11. Capitolato finiture appartamenti
12. Planimetrie indicative della palazzina