



Tribunale di Pavia  
Esecuzione Immobiliare n. 173/2025



PROMOSSA DA

**COMUNE DI NOVIGLIO**

(Avv. Claudio Linzola)



CONTRO



Giudice dell'Esecuzione  
Dr.ssa Maria Elena Cunati



## RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

REVISIONATA



Perito Estimatore:  
Geom. PAOLO MORINI  
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 275



**A. - IDENTIFICAZIONE**

Unità immobiliari facenti corpo unico comprendenti terreni e fabbricati site in Frazione Mairano nel Comune di Noviglio (MI).

Foglio 11 Particella 71 subalterno 1 – Ufficio

Categoria A/10 Classe 2 consistenza 4.5 vani, piano terra e primo – rendita € 1'313.09, via G. Rossa snc;

Foglio 11 Particella 71 subalterno 2 – Magazzino

Categoria C/2 Classe 2 consistenza 146 mq, piano terra e primo – rendita € 211.13, via G. Rossa snc;

Foglio 11 Particella 71 subalterno 3 – Magazzino

Categoria C/2 Classe 2 consistenza 96 mq, piano terra e primo – rendita € 138.82, via G. Rossa snc;

Foglio 11 Particella 468 – Area Urbana

Categoria F/1 consistenza 48 mq, piano terra – via Aldo Moro snc;

Foglio 11 Particella 68, qualità Fabbricato Diruto, superficie 720 mq;

Foglio 11 Particella 72, qualità Fabbricato Diruto, superficie 340 mq;

Foglio 11 Particella 421, qualità Seminativo Irriguo classe 1, superficie 140 mq, reddito dominicale € 1.48;

Foglio 11 Particella 451, qualità Incolto Sterile, superficie 2701 mq;

Foglio 11 Particella 452, qualità Area Rurale, superficie 1657 mq;

Foglio 11 Particella 453, qualità Seminativo Irriguo, superficie 1778 mq, reddito dominicale € 20.20;

Foglio 11 Particella 455, qualità Incolto Sterile, superficie 90 mq;

**B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA**

Quota di 1/1

**C. - STATO DI POSSESSO**

Giuridicamente liberi

**D. - REGIME PATRIMONIALE**

-

**E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ipoteca giudiziale iscritta a Pavia in data 14/10/2024 con presentazione n. 2 ai n.ri 18387/3522, per complessivi € 1'100'000 (capitale € 734'736,00) a favore di Comune di Noviglio con sede in Noviglio (MI) - C.F. 80121990156, in forza di sentenza di condanna T.A.R. Lombardia n. 1739/2019 di rep. In data 10/04/2019

- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 04/11/2019 con presentazione n. 4 ai n.ri 18772/12292, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 09/10/2019 n. 1739/1 di rep. Ufficiale Giudiziario di Milano a favore di Comune di Noviglio con sede in Noviglio (MI) - C.F. 80121990156,

- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 22/04/2025 con presentazione n. 2 ai n.ri 7775/5365, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 03/04/2025 n. 2745 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia a favore di Comune di Noviglio con sede in Noviglio (MI) - C.F. 80121990156

**F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

€ 765'000 (Euro settecentosessantacinquemila/00)

**G. - CRITICITA' VARIE**

Regolarizzazione edilizia e catastale – sgombero dei locali

**1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Unità immobiliari facenti corpo unico comprendenti terreni e fabbricati siti in Frazione Mairano nel Comune di Noviglio (MI). La proprietà è costituita da un fabbricato a due piani fuori terra oltre ad altro corpo di fabbrica in pessimo stato di conservazione. A queste costruzioni fungono da pertinenza lotti di terreno a cui si aggiungono altre aree scoperte ora al servizio di edifici condominiali di proprietà di terzi.

Il tutto riportato catastalmente come segue:

**▪ CATASTO FABBRICATI**

Foglio 11 Particella 71 subalterno 1 – Ufficio

Categoria A/10 Classe 2 consistenza 4.5 vani, piano terra e primo – rendita € 1'313.09, via G. Rossa snc;

Foglio 11 Particella 71 subalterno 2 – Magazzino

Categoria C/2 Classe 2 consistenza 146 mq, piano terra e primo – rendita € 211.13, via G. Rossa snc;

Foglio 11 Particella 71 subalterno 3 – Magazzino

Categoria C/2 Classe 2 consistenza 96 mq, piano terra e primo – rendita € 138.82, via G. Rossa snc;

Foglio 11 Particella 468 – Area Urbana

Categoria F/1 consistenza 48 mq, piano terra – via Aldo Moro snc;

**▪ CATASTO TERRENI**

Foglio 11 Particella 68, qualità Fabbricato Diruto, superficie 720 mq;

Foglio 11 Particella 72, qualità Fabbricato Diruto, superficie 340 mq;

Foglio 11 Particella 421, qualità Seminativo Irriguo classe 1, superficie 140 mq, reddito dominicale € 1.48;

Foglio 11 Particella 451, qualità Incolto Sterile, superficie 2701 mq;

Foglio 11 Particella 452, qualità Area Rurale, superficie 1657 mq;

Foglio 11 Particella 453, qualità Seminativo Irriguo, superficie 1778 mq, reddito dominicale € 20.20;

Foglio 11 Particella 455, qualità Incolto Sterile, superficie 90 mq;

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

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 71 desunte dalla mappa catasto terreni:*

Nord: p.lla 453

Est: p.lla 453

Sud: p.lla 421

Ovest: p.lla 453

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 468 desunte dalla mappa catasto terreni:*

Nord: p.lla 454

Est: p.lla 420

Sud: p.lla 419

Ovest: p.lla 162

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 68 desunte dalla mappa catasto terreni:*

Nord: p.lle 452 e 473

Est: p.lla 452

Sud: p.lla 452

Ovest: p.lla 452

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 72 desunte dalla mappa catasto terreni:*

Nord: p.lla 452

Est: p.lla 452

Sud: strada comunale (Via G. Rossa)

Ovest: p.lla 451 - 452

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 421 desunte dalla mappa catasto terreni:*

Nord: p.lle 453 - 71 - 453

Est: p.lla 422 (strada comunale - Via G. Rossa)

Sud: p.lla 434

Ovest: p.lla 453

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 451 desunte dalla mappa catasto terreni:*

Nord: p.lle 158 - 330

Est: roggia/acqua - p.lle 474 – 472 – 452 – 72 – 416 (strada comunale - Via G. Rossa)  
Sud: p.lle 416 e 73 (strada comunale - Via G. Rossa) – 453 - 419  
Ovest: p.lle 454 – 455 - 450

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 452 desunte dalla mappa catasto terreni:*

Nord: p.lle 68 – 472 - 473  
Est: strada comunale (Via G. Rossa)  
Sud: p.lle 72 – 451 – strada comunale (Via G. Rossa)  
Ovest: p.lle 451

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 453 desunte dalla mappa catasto terreni:*

Nord: p.lle 451  
Est: p.lle 451 – 73 e 417 (strada comunale - Via G. Rossa)  
Sud: p.lle 421 - 71 – 421 – 438 – 437 - 418  
Ovest: p.lle 451

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 455 desunte dalla mappa catasto terreni:*

Nord: p.lle 319  
Est: p.lle 450 - 451  
Sud: p.lle 451  
Ovest: p.lle 454 – 319

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 71 subalterno 1 desunte dall'elaborato planimetrico n. T641764 in atti dal 4/01/1999:*

Nord: p.lle 24 ora p.lle 453  
Est: p.lle 24 ora p.lle 453  
Sud: p.lle 34 ora p.lle 421  
Ovest: subalterno 2

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 71 subalterno 2 desunte dall'elaborato planimetrico n. T641764 in atti dal 4/01/1999:*

Nord: p.lle 24 ora p.lle 453  
Est: subalterno 1  
Sud: p.lle 34 ora p.lle 421  
Ovest: subalterno 3

*Coerenze in senso orario da Nord della particella 71 subalterno 3 desunte dall'elaborato planimetrico n. T641764 in atti dal 4/01/1999:*

Nord: p.lle 24 ora p.lle 453  
Est: subalterno 2  
Sud: p.lle 34 ora p.lle 421  
Ovest: p.lle 24 ora p.lle 453

## **2. - STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 5 settembre c.a. gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal soggetto esecutato. In data 29/08/2025 l'Agenzia dell'Entrate ha certificato l'assenza di contratti di locazione sui beni pignorati. Giuridicamente liberi.

## **3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia con i Repertori aggiornati.

*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 Atti di asservimento urbanistico: Convenzione per l'attuazione del "Piano di recupero di Mairano Centro" di cui agli atti con Delibera del Consiglio Comunale n. 42/2002 e atto del Notaio Notari Mario in Milano rep. 12446/6346 del 6/05/2003 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia il 04/06/2003 ai n.ri 12754/6588.

*3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura desunti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e dalla relazione notarile.*

3.2.1 Iscrizioni

- ipoteca giudiziale iscritta a Pavia in data 14/10/2024 con presentazione n. 2 ai n.ri 18387/3522, per



complessivi € 1'100'000 (capitale € 734'736,00) a favore di Comune di Noviglio con sede in Noviglio (MI) - C.F. 80121990156, in forza di sentenza di condanna T.A.R. Lombardia n. 1739/2019 di rep. In data 10/04/2019, a carico di Abitare Smart Soc. Coop con sede a Milano - C.F. 08265680960. L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

#### 3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 04/11/2019 con presentazione n. 4 ai n.ri 18772/12292, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 09/10/2019 n. 1739/1 di rep. Ufficiale Giudiziario di Milano a favore di Comune di Noviglio con sede in Noviglio (MI) - C.F. 80121990156, rappresentato e difeso dall'Avv. Claudio Linzola contro [REDACTED] Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 22/04/2025 con presentazione n. 2 ai n.ri 7775/5365, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 03/04/2025 n. 2745 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia a favore di Comune di Noviglio con sede in Noviglio (MI) - C.F. 80121990156, rappresentato e difeso dall'Avv. Claudio Linzola contro [REDACTED] Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

#### 4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Condominio:** la particella 451 è di fatto in gestione al Supercondominio "il Borgo di Mairano" e denominata via Paolo Borsellino ma comune al comparto edilizio - la particella 455 è un passaggio pedonale di uso comune per accedere agli spazi pubblici del parco comunale - vedasi allegati.

**Cause in corso:** Nessuna.

**Servitù:** Urbanizzazioni al servizio del comparto passanti nella particella 451 - Vasca interrata realizzata nella particella 452 a servizio di tutto il comparto e limitazione della possibilità edificatoria - Si rimanda inoltre alle trascrizioni immobiliari degli atti notarili.

**Convenzione edilizia:** L'Ufficio Tecnico comunale precisa che la convenzione è decaduta e si dovrà procedere con un nuovo piano attuativo e successiva definizione di nuova convenzione.

#### 5. - ELENCO CRONOLOGICO DEGLI ATTI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti in ordine cronologico, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, a tracciare il ventennale dei titoli di passaggio o variazione di proprietà.

- 1) In titolarità all'esecutata per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 19/06/2015 n. 1994/942 di rep. Notaio Bardelli Chiara con sede a Busto Arsizio (VA) trascritto a Pavia il 03/07/2015 con presentazione n. 139 ai n.ri 9062/5974, contro [REDACTED]
- 2) a [REDACTED] con atto di trasformazione di società del 20/11/2013 n. 1143/502 di rep. Notaio Bardelli Chiara con sede a Busto Arsizio (VA) trascritto a Pavia in data 11/03/2014 con presentazione n. 72 ai n.ri 3180/2320, contro [REDACTED] Nell'atto sono riportati gli identificati catastali degli immobili oggetto di pignoramento in proprietà per la quota di 1/1 - si evidenzia che la particella 468 è indicata anche come ente urbano per il catasto terreni.
- 3) a [REDACTED] con atto di conferimento in società del 13/05/2013 n. 53893/22628 di rep. Notaio Lainati Enrico con sede in Milano trascritto a Pavia in data 06/06/2013 con presentazione n. 7 ai n.ri 7959/5542 contro [REDACTED] Nell'atto sono riportati gli identificati catastali degli immobili oggetto di pignoramento in proprietà per la quota di 1/1
- 3.1 La società [REDACTED] con atto di trasformazione di società del 29/11/2011 n. 149546/25863 di rep. Notaio Ghirlanda Massimo con sede a Biella (BI) trascritto a Pavia in data 12/12/2011 con presentazione n. 48 ai n.ri 21164/13184 è stata variata in [REDACTED] nella nota di trascrizione non è riportata la p.lla 468.
- 4) a [REDACTED] con atto di conferimento in società del 30/12/2011 n. 46733/20111 di rep. Notaio Lainati Enrico con sede in Milano trascritto a Pavia in data 11/01/2012 con presentazione n. 45 ai n.ri 527/372 contro [REDACTED] Nell'atto sono riportati gli identificati catastali degli immobili oggetto di pignoramento in proprietà per la quota di 1/1 - si evidenzia che la particella 468 è indicata anche come ente urbano per il catasto terreni, si sottolinea inoltre che il codice fiscale della società da cui i beni sono trasferiti non è il medesimo della precedente trascrizione.
- 5) a [REDACTED] con atto di conferimento in società del 19/01/2011 n. 40945/17754 di rep. Notaio Lainati Enrico con sede in Milano trascritto a Pavia in data 28/01/2011 con presentazione n. 65 ai n.ri 1482/899 contro [REDACTED] Nell'atto sono riportati gli identificati catastali degli immobili oggetto di pignoramento in proprietà per la quota di 1/1 - si evidenzia che la particella 468 è indicata anche come ente urbano per il catasto terreni e la particella 71 è indicata come terreno e non con i subalterni di catasto fabbricati - la nota di trascrizione riguarda la rettifica della trascrizione di cui al successivo punto.

- 6) a [redacted] con atto di conferimento in società del 16/12/2010 n. 40436/17514 di rep. Notaio Lainati Enrico con sede in Milano trascritto a Pavia in data 04/01/2011 con presentazione n. 30 ai n.ri 88/50 contro [redacted]. Nell'atto sono riportati gli identificati catastali degli immobili oggetto di pignoramento in proprietà per la quota di 1/1 – si evidenzia che la particella 468 è indicata anche come ente urbano per il catasto terreni e la particella 71 è indicata come terreno e non con i subalterni di catasto fabbricati.
- 7) a [redacted] per atto di cessione di ramo d'azienda del 19/12/2002 n. 113075 di rep. Notaio Ghirlanda Massimo con sede a Biella (BI) trascritto a Pavia in data 21/01/2003 con presentazione n. 44 ai n.ri 1300/682 contro la società [redacted]

Si evidenzia la mancanza di alcuni passaggi intermedi e l'errata indicazione di codici fiscali o d'individuazione degli immobili – vedasi ispezioni ipotecarie aggiornate allegate alla presente.

## 6. - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

### 6.1 Pratiche edilizie e amministrative ed accertamento di conformità edilizia

Convenzione Edilizia del 6/05/2003 divenuta attuativa con atto del Notaio Mario Notari con sede a Milano rep. 12446/6346 con la quale sono stati realizzati i fabbricati condominiali indicati alle lettere "B" ed "E" nell'elaborato n. 10 – Planivolumetrico. E' stata anche realizzata la strada denominata ora via Paolo Borsellino individuata alla particella 451 di catasto terreni che corrisponde anche a parcheggi comuni. Anche la particella 455, derivante dal medesimo intervento edilizio, è sul posto un passaggio pedonale di collegamento con il parco pubblico e la via Borsellino. Aree non previste come cessioni al Comune nella convenzione.

Alcune porzioni di viabilità sono da completare sulla particella 451 per il collegamento alla strada comunale e una porzione di marciapiede sulla particella 453.

Ancora da completare anche parte delle opere di urbanizzazione nell'ambito pignorato, mentre quelle realizzate risultano collaudate (vedasi allegato) e riferite alle pratiche D.I.A. n. 8 del 29/02/2008 e prot. 196 e D.I.A. n. 26 del 9/09/2009 prot. 5626 in variante. A queste pratiche è connessa la realizzazione della vasca interrata sulla particella 452; non è verificabile in loco per le caratteristiche costruttive.

Le costruzioni identificate alle particelle 71 e 72 sono di remota costruzione come testimoniato dalla cartografia catastale storica e dall'ortofoto del Geoportale della Lombardia con voli aerei del 1954.

In sede in sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

- opere interne di modifica della distribuzione interna e delle aperture del fabbricato identificato alla particella 71 subalterno 2; anche le altezze interne sono state variate in conseguenza della formazione di un pavimento interno;

- posa in opera di chiusura perimetrale del porticato con lastre di policarbonato fissate su telaio in ferro ed ampliamento del locale ufficio con porzione di parete in cartongesso.

Le opere realizzate sul subalterno 2 potranno essere regolarizzate con permesso in sanatoria il cui costo indicativo (comprendente la sanzione, diritti ed oneri professionali) è quantificabile in circa € 5'000; l'intervento realizzato sul subalterno 1 dovrà invece essere rimosso in quanto non sanabili (l'Ufficio Tecnico segnala che tali interventi erano stati posti in essere come temporanei) al costo di stima indicativo di circa € 3'000.

Sul fabbricato della particella 71 è stata presentata inoltre richiesta di condono edilizio protocollata in data 1/03/1995 al n. 1300 (pratica n. 85) ma non risulta definita in quanto non completata nella documentazione integrativa richiesta dal Comune di Noviglio con lettera n. 2483/1996 di protocollo e solo in parte fornita. Si considera un costo indicativo di circa € 3'000 a completamento e definizione della pratica.

### 6.2 Destinazione urbanistica

Con prot. 5060 del 07/08/2025 è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica n. 8 che individua la maggior parte dell'ambito pignorato in zona TC/B3 – Ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario – art. 32 N.t.a. del piano delle regole. Nel documento rilasciato è indicata una volumetria residua principale di 10'335,30 mc e di 6'201,18 mc di accessori calcolato sul 60% di quella principale.

L'inquadramento urbanistico della zona prevede quindi l'assoggettabilità dell'intervento edilizio a nuovo piano attuativo da concordare con il Comune e la relativa stipula di una nuova convenzione.

Si rimanda al documento per altre prescrizioni ed individuazioni degli azionamenti.

### 6.3 Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali del sub. 1 e 2 dovranno essere aggiornate a seguito della nuova distribuzione interna dei tavolati e delle aperture esterne. Dovrà essere aggiornata anche la cartografia per la particella 68 con tipo mappale in quanto il fabbricato non è presente sul posto e con il medesimo documento si andrà ad aggiornare anche quanto identificato alla particella 72 per la successiva identificazione a catasto fabbricati in cat. F/2 (unità collabente) Nel documento di aggiornamento cartografico si potranno anche annessere le aree scoperte quali pertinenze dei fabbricati. I costi dell'aggiornamento vengono stimati in circa € 4'000,00.

6.4 Intestazione della titolarità: corrispondente all'attuale proprietà in capo al soggetto esecutato.

## 7. - DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1 Descrizione Sommaria del contesto

Il complesso degli immobili pignorati s'inserisce nella Frazione Mairano del capoluogo Comunale, distante da questo qualche centinaio di metri, dove sono anche insediati gli uffici comunali ed una scuola. Il contesto vede uno sviluppo residenziale anche di recente costruzione ma con scarsissima presenza di servizi commerciali che sono maggiormente concentrati nel centro del paese di Noviglio.

Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è sufficiente. I centri limitrofi sono raggiungibili attraverso la Strada Provinciale n. 203 con la quale si raggiunge anche il vicino casello autostradale di Binasco posto a circa cinque chilometri dalla frazione di Mairano. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Abbiategrasso a circa quindici chilometri. Sono altresì operanti nel comune i servizi pubblici di autobus.

### 7.2 Descrizione Analitica fabbricato p.lla 71

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦♦ Buono / ♦♦♦ Discreto / ♦♦ Sufficiente / ♦ Scarso

Sub. 1 (rif. sopralluogo):

| Piano | Destinazione     | Sup. utile (mq) | Altezza (mt) | Esposizione | Condizioni |
|-------|------------------|-----------------|--------------|-------------|------------|
| P.T.  | Portico          | 56.3            | 3.0          | N           | ♦♦         |
|       | Ufficio          | 26.4            | 2.7          | S           | ♦♦         |
|       | Bagno            | 3.6             | 2.7          | S           | ♦          |
|       | Ufficio          | 45.3            | 2.65-3.0     | E/S         | ♦♦         |
| P.1°  | Legnaia          | 34.4            | 4.5 media    | N/S         | ♦          |
|       | Loc. di sgombero | 36.5            | 4.85 media   | E/S         | ♦          |

Sub. 2 (rif. sopralluogo):

| Piano | Destinazione | Sup. utile (mq) | Altezza (mt) | Esposizione | Condizioni |
|-------|--------------|-----------------|--------------|-------------|------------|
| P.T.  | Magazzino    | 43.3            | 3.0          | N/S         | ♦          |
|       | Bagno        | 4.5             | 3.0          | S           | ♦          |
|       | Magazzino    | 30.4            | 3.0          | N/S         | ♦          |
| P.1°  | Legnaia      | 88.1 (*)        | 4.5 media    | N/S         | ♦          |

Sub. 3 (rif. sopralluogo):

| Piano | Destinazione | Sup. utile (mq) | Altezza (mt) | Esposizione | Condizioni |
|-------|--------------|-----------------|--------------|-------------|------------|
| P.T.  | Magazzino    | 48,4            | 3.25         | N/S/O       | ♦          |
| P.1°  | Legnaia      | 60.7(*)         | 4.5 media    | N/S/O       | ♦          |

(\*) superfici calcolata dalla linea di divisione della planimetria catastale

### 7.3 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Unità identificata alla particella 71 Sub. 1

| Destinazione            | Superficie (mq) | Coefficiente di ragguaglio | Sup. Commerciale (mq) |
|-------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|
| Uffici                  | 83.2            | 1.0                        | 83.2                  |
| Porticato               | 71.6            | 0.17                       | 12.2                  |
| Loc. Sgombero / Legnaia | 83.2            | 0.25                       | 20.8                  |

Superficie Commerciale Complessiva =

mq 116.2



Unità identificata alla particella 71 Sub. 2

| Destinazione        | Superficie (mq) | Coefficiente di ragguglio | Sup. Commerciale (mq) |
|---------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|
| Magazzino           | 89.4            | 1.0                       | 89.4                  |
| Legnaia (porticato) | 89.4            | 0.25                      | 22.4                  |

mq 111.8

Superficie Commerciale Complessiva =

Unità identificata alla particella 71 Sub. 3

| Destinazione        | Superficie (mq) | Coefficiente di ragguglio | Sup. Commerciale (mq) |
|---------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|
| Magazzino           | 64.4            | 1.0                       | 64.4                  |
| Legnaia (porticato) | 64.4            | 0.25                      | 16.1                  |

mq 80.5

Superficie Commerciale Complessiva =

#### 7.4 Caratteristiche Edilizie (stato di fatto del sopralluogo)

7.4.1 – Corpo di fabbrica individuato alla particella 71

Il fabbricato si presenta con una struttura di copertura a doppia falda in legno con manto in laterizio parte in lastre ondulate che potrebbero essere in amianto; praticamente assenti le lattonerie. La struttura muraria è invece di tipo portante in mattoni pieni ed in parte intonacata. Non verificabile la presenza di fondazioni. Gli orizzontamenti tra piano terra e primo sono dei solai in poutrelles e voltini in laterizio con soprastante getto di cemento.

In alcuni locali interni sono state realizzate pavimentazioni a civile e nei locali destinati a servizio igienico sono presenti i rivestimenti murari in piastrelle.

Nell'apertura dei locali ristrutturati sono stati installati serramenti di recente fattura mentre in alcuni vani sono presenti solo i telai di serramenti in legno, ma privi di vetro. Sempre nei medesimi spazi, riguardanti il piano terra, sono stati realizzati dei nuovi tavolati che in parte sono in laterizio di mattoni forati intonacati a civile e in parte in cartongesso.

La dotazione tecnologica, seppur presente almeno per l'impianto elettrico ed idrico, non è verificabile nella conformità alla normativa di settore.

La destinazione d'uso interna attuale è suddivisa in locali ad uso ufficio al piano terra nel subalterno 1 a cui si accede attraverso un porticato; sempre al piano terra, e posti in adiacenza, vi sono altri locali destinati a magazzino. Al piano superiore dei subalterni che formano la costruzione si trovano locali accessori indicati catastalmente ad uso legnaia e locali di deposito. L'accesso al livello superiore avviene attraverso una scala in ferro ed altra in ferro e pietra in pessimo stato conservativo (alcuni gradini sono mancanti). Presenti all'interno dei locali diversi materiali d'edilizia, arredi e complementi d'ufficio oltre ad alcuni macchinari.

7.4.2 – Corpo di fabbrica individuato alla particella 72

Fabbricato in pessimo stato conservativo identificato da porzioni di muratura di elevazione in mattoni pieni, sviluppato ad un piano fuori terra, con porzioni di soletta ed in parte scoperto. Assenti impianti e finiture. Trattasi sostanzialmente di fabbricato diruto.

7.4.3 – Terreni individuati alle particelle 68-451-452-453-455-468

Le particelle 451 e 455 sono ambiti destinati alla viabilità pedonale e carraia con pavimentazione in autobloccanti ed impianti derivanti dall'urbanizzazione della convenzione edilizia a cui si rimanda per gli atti di collaudo. Nella particella 451 è ancora da completare il futuro collegamento con la via Guido Rossa. La perimetrazione sul posto è data dalle recinzioni in blocchi di cemento con sovrastante recinzione metallica. Agli accessi sono presenti un cancelletto pedonale per l'accesso al parco pubblico ed uno carraio per la comunicazione con via Aldo Moro.

Le particelle 453-421-68-452 sono degli ambiti a verde attualmente incolti su cui è presente ancora la recinzione provvisoria di cantiere ed in parte in blocchi di cemento con sovrastante recinzione metallica.

La particella 468 rappresenta una porzione di viabilità pedonale comunale, parallela alla via Aldo Moro, rappresentata sul posto da una pavimentazione con autobloccanti.

## 8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Calcolo del valore di trasformazione. La determinazione del parametro unitario del valore a metro dell'area verrà determinato partendo dal valore di mercato di unità residenziali da cui verranno dedotti i costi diretti di trasformazione/realizzazione ed i costi d'impresa.

Si considera come parametro di valutazione preliminare un valore attuale di € 2'400/mq d'immobili residenziali di nuova costruzione in classe A – B con finiture civili medie. Il successivo valore ad unità di volume corrisponde

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



quindi ad € 800.00/mc. Il costo di trasformazione/realizzazione unitario è da ritenersi congruo su un valore di € 1'200/mq ragguagliato all'unità di volume corrispondente ad € 400/mc. I costi ed utili d'impresa, da considerarsi su un ordine di grandezza di € 200/mc mentre gli oneri concessori e di urbanizzazione comprensivi dei costi tecnici possono ritenersi congrui nel valore di € 105/mc.

Da quanto sopra si riporta il seguente sviluppo per la determina del valore unitario a mc:

= € 800/mq - (105€/mc+400€/mc+200€/mc = € 95/mc per determina del valore dell'area

Il criterio di stima tiene conto della demolizione completa dei fabbricati esistenti che non darà però adito ad incremento di volume edificatorio. Il costo di demolizione viene decurtato nel paragrafo a seguire congiuntamente agli altri fattori economici da detrarre dal lordo della stima.

#### 8.2. Fonti d'informazione

Operatori del settore edilizio ed immobiliare.

#### 8.3. Valutazione

Valutazione complessiva

Valore dell'ambito = mc 10'335,30 \* €95/mc = € 981'853.50

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta,

spese insolute, previsto nel manuale dell'esecuzioni aggiornato a marzo 2025:

- € 147'278.03

- Spese per sgombero dei locali ed oneri smaltimento:

- € 5'000

- Decurtazione per demolizione dei fabbricati considerato su parametro vuoto per pieno e bonifica:

- € 50'000

- Spese tecniche presumibili di regolarizzazione edilizia catastale:

- € 15'000

Somma delle decurtazioni

- € 217'278,03

Valore complessivo al netto delle decurtazioni

€ 764'575.47

#### 8.4. Prezzo a Base d' Asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 765'000 (Euro settecentosessantacinquemila/00)

\*\*\*\*\*

Si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto stante la condizione di edificabilità subordinata alla presentazione di un nuovo piano attuativo e relativa a convenzione che in capo di proprietà diverse ne comprometterebbe la fattibilità e l'appetibilità commerciale.

Si è altresì aggiornata la stima della precedente procedura esecutiva rivedendo i costi di parametrizzazione raffrontandoli con quelli più attuali a cui è stata inoltre applicata la percentuale di decurtazione per assenza di vizi ed incentivi all'asta prevista nel manuale dell'esecuzione del Tribunale di Pavia.

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'III.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Torrazza Coste lì 5/09/2025

Il C.T.U.: Geom. Paolo Morini

#### ALLEGATI:

- Documentazione fotografica a colori
- Visure Conservatoria RR.II.
- Atto notarile
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Estratto di mappa catastale d'impianto
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Planimetrie Catastali
- Quotazioni Immobiliari
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d'affitto
- Certificato di destinazione urbanistica
- Estratti pratiche edilizie
- Informazioni Super-Condominio