

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 20/2025

GROGU SPV SRL

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato Dott. Francesco Rocca

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**Terreno sito nel Comune di CASTEGGIO (PV)
e così censito al Catasto Terreni:
Fg. 10, part. 1396**

Tecnico Incaricato:

C.T.U. Dott. Arch. Gianfranco Delfrate

Via Roma n. 87 - 27023 Cassolnovo (PV)

tel. 0381.928695 - cell. 339.4509538

E-mail: architettodelfrate@libero.it - PEC: gianfranco.delfrate@archiworldpec.it

data di nomina per l'incarico: 28 febbraio 2025

data di giuramento: 07 marzo 2025

CONCLUSIONI DEFINITIVE**LOTTO UNICO****Terreno sito nel Comune di CASTEGGIO (PV) in via del RILE****QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO**

La ditta esecutata è proprietaria della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del TERRENO sito in Comune di CASTEGGIO (PV) e distinto in catasto al foglio 10, particella 1396, per una consistenza di mq 1448 ovvero are 14 centiare 48, R.D. euro 15,7 – R.A. euro 11,59

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RISULTA GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITA':

- 1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.847/642 in data 07 febbraio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Pavia del 31 dicembre 2024, numero di repertorio 9486, a favore di GROGU SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05197150260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede Perugia (PG), codice fiscale 00329000541, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- 2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.8653/6599 in data 16 novembre 2022, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario Di Corte D'appello di PERUGIA (PG) del 12 settembre 2022, numero di repertorio 3572, a favore di GROGU SPV SRL sede Conegliano (TV), codice fiscale 05197150260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede Perugia (PG), codice fiscale 00329000541, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- 3) SENTENZA DI CONDANNA, iscritta ai nn.5857/698 in data 22 luglio 2022, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Perugia del 12 febbraio 2022, numero di repertorio 545 - Importo totale € 143.574,68 - Importo Capitale € 130.625,61 - , a favore di GROGU SPV SRL sede Conegliano (TV), codice fiscale 05197150260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede Perugia (PG), codice fiscale 00329000541, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo risulta libero trattandosi di una strada privata che viene attualmente gestita con senso unico in senso orario. ed è nella piena disponibilità dell'esecutato ma utilizzato dalle residenze costruite dalla stessa ditta e qui transitanti.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):

€ 12.325,00**INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI**

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'immobile di € 14.500,00 un abbattimento pari al 15% ca (pari ad € 2.175,00) per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

CRITICITA' VARIE

Trattandosi di un'area con caratteristiche particolari e uniche in quanto riguardante la porzione di viabilità delle residenze realizzate in seguito a un Piano attuativo e lottizzato al fine di realizzare residenze private e trattandosi quindi di una piccola porzione residua dalla realizzazione e NON destinata alla sua cessione bonaria al comune come da obbligo di convenzione redatta non ha un'appetibilità di mercato e non si trovano circostanze assimilabili di vendita.

Inoltre la sua cessione può essere effettuata quasi unicamente agli attuali utilizzatori che se al momento si trovano nelle condizioni di non averne necessità con il passare del tempo e con i problemi di manutenzione della stessa e di tutti i sottoservizi ne avranno obbligatoriamente la necessità di titolarità.

La strada è in asfalto e completamente urbanizzata ovvero sono presenti tutti i sottoservizi che necessitano alle abitazioni al fine della loro agibilità quali fogna, energia elettrica, gas e telefono e si presenta allo stato attuale in buono stato.

Queste caratteristiche fanno sì che non provvedendo alla necessaria manutenzione, se ne perderà il valore anno dopo anno, fino ad arrivare al punto in cui il ripristino non è più possibile e la perdita è definitiva.

Se non si fa manutenzione, la pavimentazione degrada fino a dover essere rifatta completamente dopo 10-15 anni, senza contare che dopo cinque-dieci anni essa può diventare pericolosa e poco confortevole.

Se s'interviene invece periodicamente con una manutenzione "leggera", ripetuta periodicamente, si mantiene l'efficienza della struttura e si allunga la vita della pavimentazione, con costi decisamente ridotti.

Così ad esempio una sigillatura delle eventuali fessure o discontinuità permette di guadagnare qualche anno prima della fresatura e rifacimento del "tappetino" di usura superficiale; quest'ultimo va periodicamente rifatto, così da permettere di intervenire sull'intera struttura ("il pacchetto") ogni 20 anni o dopo.

Il sottoscritto **Arch. Delfrate Gianfranco**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Pavia al numero 402 e iscritto come perito presso il Tribunale di Pavia al numero 70, a evasione dell'incarico avuto dal **Giudice Delegato Dott. Francesco Rocca** nella causa – **R.G.E.** n. 20/2025 - promossa da GROGU SPV SRL con sede a CONEGLIANO (TV), codice fiscale 05197150260 contro GRUPPO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a PERUGIA (PG), codice fiscale 00329000541 avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 07 marzo 2025 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 24 aprile 2025 e alle relative verifiche e accertamenti

**AREA in CASTEGGIO via del RILE
Lotto UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Area in Comune di **CASTEGGIO (PV)** - Via del RILE – area adibita a strada privata interna di lottizzazione a servizio di gran parte delle 42 abitazioni realizzate con relativi accessori.

L'accesso avviene direttamente dalla costituita via del RILE realizzata in seguito al Piano di Lottizzazione di cui la presente faceva parte.

Sono presenti un doppio accesso carraio (in entrata e in uscita a senso unico dalla via delle Rile) e un accesso pedonale (dalla via Vigorelli).

Trattasi di **1448** mq di area derivante da frazionamento effettuato in seguito a quanto contenuto nella CONVENZIONE di LOTTIZZAZIONE stipulata in data 11 luglio 1985 (rep. n. 52977 n. 5410 di racc. a rogito Notaio Pasquale Iannello) in seguito all'adozione (con Delibera Comunale n.14 del 31/01/85) e approvazione (con Delibera di Giunta n. 171 dello 03/05/1985).

La strada è stata realizzata in seguito alla citata CONVENZIONE sottoscritta e di cui i sigg. lottizzanti hanno poi ceduto i relativi obblighi alla società xxx che verrà dichiarata fallita prima di portare a termine le opere di lottizzazione.

La strada è in asfalto e completamente urbanizzata ovvero sono presenti tutti i sottoservizi che necessitano alle abitazioni al fine della loro agibilità quali fogna, energia elettrica, gas e telefono.

Gli obblighi della CONVENZIONE verranno trasferiti alla ditta in oggetto in seguito alla loro acquisizione dal Tribunale ovvero mediante DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, del Tribunale Sez. Fallimentare di ROMA (RM) del 19 marzo 1998 - repertorio 836/98 - registrazione n.11392 del 20/05/1998 - voltura n. 5351.1/1998 in atti trascritto dal 06 agosto 1998.

Dalla convenzione di questo Piano di Lottizzazione si evince che era intenzione della parte lottizzante realizzare unità immobiliari abitative e relative strade e vengono previste le cessioni di alcune aree da destinare ad attrezzature pubbliche e ad allargamento della via Vigorelli, nonché alla realizzazione della nuova strada P.R.G. (la via del Rile su cui insiste l'area in oggetto).

La parte lottizzante s'impegna a eseguire le opere citate nel tempo di 10 anni e contestualmente realizzerà un complesso di palazzine o case di abitazione singole di cui la presente area ne costituisce la viabilità privata.

Le unità immobiliari saranno su un'area che resterà da edificare di mq 11.189 e i mc realizzabili saranno massimo 16.783 con superficie coperta massima di mq 3.730; si prevede di realizzare villette o palazzine che saranno servite da una rete viaria interna (ovvero quella in oggetto).

Si precisa che tale sistema viario interno non è soggetto a cessione in proprietà all'amministrazione comunale e verrà quindi a costituire, con tutte le sue infrastrutture, una rete viaria privata di proprietà di lottizzanti e/o loro aventi causa.

I lottizzanti s'impegnano a non chiedere in futuro la trasformazione da privata a pubblica di questa rete viaria interna.

Con la sottoscrizione della convenzione, in data 11 luglio 1985 venivano trasferite le aree definite attrezzature pubbliche.

La situazione reale dello stato dei luoghi, corrisponde a quanto previsto dalla detta convenzione di lottizzazione.

I beni in oggetto risultano intestati al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF 00329000541) con sede in PERUGIA (PG) per la Proprietà di 1/1 e sono così censiti:

TERRENO in Comune di CASTEGGIO (PV) distinto in catasto al foglio 10, particella 1396, per una consistenza di mq 1448 ovvero are 14 centiare 48, R.D. euro 15,7 – R.A. euro 11,59, come da visure catastali allegate.

Le Coerenze sono le seguenti:

Nord: mapp. 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404 e 1405 (unità abitative realizzate con lottizzazione);

Est: mapp. 1395 (via delle Rile);

Sud: mapp. 1427, 1429, 1431, 1433, 1435, 1436 (unità abitative realizzate con lottizzazione);

Ovest: mapp. 1395 (ampliamento di Via Vigorelli).

STORIA CATASTALE

La particella identificata al Catasto Terreni al Fg. 10, part. 1396 deriva dal frazionamento in virtù di Tipo Mappale n. 2321.1/1998 del 21/09/1998 che ha soppresso l'originaria particella 896 di ha 1.76.50 originata (giusta variazione geometrica n. 2321.1/1998 del 21/09/1998) dalla fusione e/o soppressione delle particelle 896 di are 64.64, n. 897 di are 34.49 e n. 898 di are 77.37.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:896.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:1395; Foglio:10 Particella:1397; Foglio:10 Particella:1398; Foglio:10 Particella:1399; Foglio:10 Particella:1400; Foglio:10 Particella:1401; Foglio:10 Particella:1402; Foglio:10 Particella:1403;

Foglio:10 Particella:1404; Foglio:10 Particella:1405; Foglio:10 Particella:1406; Foglio:10 Particella:1407; Foglio:10 Particella:1408; Foglio:10 Particella:1409; Foglio:10 Particella:1410; Foglio:10 Particella:1411;

Foglio:10 Particella:1412; Foglio:10 Particella:1413; Foglio:10 Particella:1414; Foglio:10 Particella:1415; Foglio:10 Particella:1416; Foglio:10 Particella:1417 ; Foglio:10 Particella:1418; Foglio:10 Particella:1419 ;

Foglio:10 Particella:1420; Foglio:10 Particella:1421; Foglio:10 Particella:1422; Foglio:10 Particella:1423; Foglio:10 Particella:1424; Foglio:10 Particella:1425 ; Foglio:10 Particella:1426; Foglio:10 Particella:1427;

Foglio:10 Particella:1428; Foglio:10 Particella:1429; Foglio:10 Particella:1430; Foglio:10 Particella:1431; Foglio:10 Particella:1432; Foglio:10 Particella:1433 ; Foglio:10 Particella:1434; Foglio:10 Particella:1435;

Foglio:10 Particella:1436; Foglio:10 Particella:1437; Foglio:10 Particella:1438; Foglio:10 Particella:1439.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

TERRENO in Comune di CASTEGGIO (PV) distinto in catasto al foglio 10 particella 1396, are 14 centiare 48 ed è sito in via del Rile; è destinato a viabilità (QUOTA DI 1000/1000 prop. xxxxxxxxxxxxxxxx), sito nel Comune di CASTEGGIO (PV) e censito al Catasto Terreni al Fg. 10, part. 1396.

La proprietà, in oggetto riguarda la porzione di viabilità delle residenze realizzate in seguito a un Piano attuativo e

L'accesso avviene direttamente da strada principale di P.R.G. realizzata contestualmente alla lottizzazione come proseguo di strada esistente.

Fanno parte del suo territorio le frazioni di Cròtesi, Mairano, Pistornile, Rivetta, San Biagio, Tronco Nero e confina con i comuni di Borgo Priolo, Calvignano, Casatisma, Corvino San Quirico, Montebello della Battaglia, Oliva Gessi, Robecco Pavese, Verretto.

Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato ma utilizzato dalle residenze costruite dalla stessa ditta e qui transitanti.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.847/642 in data 07 febbraio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Pavia del 31 dicembre 2024, numero di repertorio 9486, a favore di GROGU SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05197150260, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' e contro xxx sede xxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Mentre la ditta xxx) è entrata nelle disponibilità della ditta esecutata nel 1998 in seguito a:
DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITÀ) del 19/03/1998 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 836 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 11392 - registrato in data
20/05/1998 - Voltura n. 5352.1/1998 - in atti dal 06/08/1998

7. PRATICHE EDILIZIE

e

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di CASTEGGIO e avendo verificato quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare che la situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, corrisponde alla planimetria denunciata e presente agli atti e che la storia catastale e urbanistica dell'area oggetto di esecuzione ha inizio nel 1985 quando viene presentato un Piano di Lottizzazione per l'area di cui fa parte la strada in oggetto.

Il PL viene adottato con Delibera di Consiglio n.14 del 31/01/85 e approvato con Delibera di Giunta n. 171 del 03/05/1985.

La convenzione di detto Piano di Lottizzazione viene stipulata in data 11 luglio 1985 (rep. n. 52977 n. 5410 di racc. a rogito Notaio Pasquale Iannello) e viene stipulata fra comune e i proprietari delle aree interessate ovvero i sigg. M.L. Cazzaniga, L. Moderno, A. Moderno, F. Cazzaniga e G. Moderno e riguardava il compendio costituito dai seguenti mappali del Fg. 10: mapp. 253, 254, 255/a, 255/b, 256/a, 256/b e 332.

Questo compendio di PL per 20000 mq interessa quindi il fg10 mapp 253, 254, 255/a, 255/b, 256/a, 256/b e 332 che sono destinate, in parte a Piano di Lottizzazione, in parte ad attrezzature pubbliche e in parte a strada di P.R.G. e allargamento della via Vigorelli.

Con frazionamento n.2321/98 in data 21 settembre 1998 si sono accorpati i mapp. 896, 897, 898 nel mapp. 896 e nel mapp. 899 (strade, parcheggi e verde).

In seguito, i sigg. lottizzanti cederanno l'area con relativi obblighi di convenzione alla società xxx che verrà dichiarata fallita prima di portare a termine le opere di lottizzazione.

Si è detto che dalla convenzione di questo PL si evince che era intenzione della parte lottizzante di realizzare case e strade e che vengono previste le cessioni di alcune aree da destinare ad attrezzature pubbliche e ad allargamento stradale (via Vigorelli) nonché alla realizzazione della nuova strada di P.R.G. (la via del Rile su cui insiste l'area in oggetto).

La parte lottizzante s'impegna a eseguire le opere citate nel tempo di 10 anni e contestualmente realizzerà un complesso di palazzine o case di abitazioni singole di cui la presente area ne costituisce la viabilità privata.

Le case saranno su un'area che resterà da edificare di mq 11.189 e i mc realizzabili saranno massimo 16.783 con superficie coperta massima di mq 3.730; si prevede di realizzare villette o palazzine che saranno servite da una rete viaria interna (ovvero quella in oggetto).

Si precisa che tale sistema viario interno non è soggetto a cessione in proprietà all'amministrazione comunale e verrà quindi a costituire con tutte le sue infrastrutture una rete viaria privata di proprietà di lottizzanti e/o loro aventi causa.

Quindi i lottizzanti s'impegnano a non chiedere in futuro la trasformazione da privata a pubblica di questa rete viaria interna.

Con la sottoscrizione della convenzione, in data 11 luglio 1985 venivano trasferite le aree definite attrezzature pubbliche e nel fraz. N.279 approvato il 9 aprile 1985 dall'UTE Erariale di Pavia (aree fg.10 mapp 332, 253, 254, 255 e 256).

A seguito della vendita giudiziaria, con decreto del 16 aprile 1998 emesso dal Tribunale Civile di Roma dal Fall. xxx srl quanto in oggetto viene acquisito dalla xxx srl che prosegue i lavori in corso e procede a un'integrazione/modifica della precedente convenzione di lott. Rep. 52977 n. 5410 di racc. dell'11/07/1985.

Viene quindi stipulata una nuova CONVENZIONE rep. n. 131572 fasc. 11313 del 17 dicembre 1998 notaio Francesco Girolamo ACCOLLA fra Comune di Casteggio, nella persona del Sindaco pro tempore e nella persona del Tecnico Comunale responsabile dell'Area Tecnica e il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx legale rappresentante della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Perugia in qualità di società lottizzante da cui si evince che nel compendio di mq 18.805 su via Vigorelli in parte destinato a viabilità interna di lottizzazione e in parte destinato a edificazione residenziale e a verde privato su cui poi sono state realizzate 42 unità abitative in 14 corpi di fabbrica.

Nella nuova convenzione approvata con Delibera di Giunta n.154 del 27/10/1998 (approvazione PL variazione alla convenzione del giorno 11/07/85) convengono che la stessa è integrazione/modifica della precedente convenzione di lott. Rep. 52977 n. 5410 di racc. dell'11/07/1985 e che le opere già realizzate sono quelle della perizia 7/05/1998 a firma ing. Graziano Mancinelli.

Si sottolinea che fra le opere necessarie al completamento del PL e che la società si obbliga ad effettuare non è compresa la strada in oggetto che resterà quindi estranea alla cessione.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (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 ma si rileva che per le aree non è comunque necessaria.

VALUTAZIONE **AREA in CASTEGGIO via del RILE** **Lotto UNICO**

10. DESCRIZIONE DEL BENE

Area in Comune di **CASTEGGIO (PV)** - Via del RILE – area adibita a strada privata interna di lottizzazione a servizio di gran parte delle 42 abitazioni realizzate con relativi accessori.

L'accesso avviene direttamente dalla costituita via del RILE realizzata in seguito al Piano di Lottizzazione di cui la presente faceva parte.

E' presente un doppio accesso carraio (in entrata e in uscita a senso unico dalla via delle Rile) e un accesso pedonale (dalla via Vigorelli).

Trattasi di **1448** mq di area derivante da frazionamento effettuato in seguito a quanto contenuto nella CONVENZIONE di LOTTIZZAZIONE stipulata in data 11 luglio 1985 (rep. n. 52977 n. 5410 di racc. a rogito Notaio Pasquale Iannello) in seguito all'adozione (con Delibera Comunale n.14 del 31/01/85) e approvazione (con Delibera di Giunta n. 171 del 03/05/1985).

La strada è stata realizzata in seguito alla citata CONVENZIONE sottoscritta e di cui i sigg. lottizzanti hanno poi ceduto i relativi obblighi alla società xxx che verrà dichiarata fallita prima di portare a termine le opere di lottizzazione.

La strada è in asfalto e completamente urbanizzata ovvero sono presenti tutti i sottoservizi che necessitano alle abitazioni al fine della loro agibilità quali fogna, energia elettrica, gas e telefono.

Il terreno è censito al **Catasto Terreni al Fg. 10, part. 1396** per una consistenza di mq 1448 ovvero are 14 centiare 48, R.D. euro 15,7 – R.A. euro 11,59 e risulta correttamente intestato al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF 00329000541) con sede in PERUGIA (PG) per la proprietà di 1/1 come da visure catastali allegate.

Le Coerenze sono le seguenti:

Nord: mapp. 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404 e 1405 (unità abitative realizzate con lottizzazione);

Est: mapp. 1395 (via delle Rile);

Sud: mapp. 1427, 1429, 1431, 1433, 1435, 1436 (unità abitative realizzate con lottizzazione);

Ovest: mapp. 1395 (ampliamento di Via Vigorelli).

La proprietà, in oggetto riguarda la porzione di viabilità delle residenze realizzate in seguito a un Piano attuativo e l'area deriva dal frazionamento del maggior terreno censito al fg10 mapp 253, 254, 255/a, 255/b, 256/a, 256/b e 332 e lottizzato al fine di realizzare residenze private.

Trattasi quindi di una piccola porzione residuata dalla realizzazione e NON destinata alla sua cessione bonaria al comune come da obbligo di convenzione redatta.

11. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di un'area con caratteristiche particolari e uniche in quanto riguardante la porzione di viabilità delle residenze realizzate in seguito a un Piano attuativo e lottizzato al fine di realizzare residenze private e trattandosi quindi di una piccola porzione residuata dalla realizzazione e NON destinata alla sua cessione bonaria al comune come da obbligo di convenzione redatta non ha un'appetibilità di mercato e non si trovano circostanze assimilabili di vendita.

Inoltre la sua cessione può essere effettuata quasi unicamente agli attuali utilizzatori che se al momento si trovano nelle condizioni di non averne necessità con il passare del tempo e con i problemi di manutenzione della stessa e di tutti i sottoservizi ne avranno obbligatoriamente la necessità di titolarità.

La strada è in asfalto e completamente urbanizzata ovvero sono presenti tutti i sottoservizi che necessitano alle abitazioni al fine della loro agibilità quali fogna, energia elettrica, gas e telefono e si presenta allo stato attuale in buono stato.

Queste caratteristiche fanno sì che non provvedendo alla necessaria manutenzione, se ne perderà il valore anno dopo anno, fino ad arrivare al punto in cui il ripristino non è più possibile e la perdita è definitiva.

Se non si fa manutenzione, la pavimentazione degrada fino a dover essere rifatta completamente dopo 10-15 anni, senza contare che dopo cinque-dieci anni essa può diventare pericolosa e poco confortevole.

Se s'interviene invece periodicamente con una manutenzione "leggera", ripetuta periodicamente, si mantiene l'efficienza della struttura e si allunga la vita della pavimentazione, con costi decisamente ridotti. Così ad esempio una sigillatura delle eventuali fessure o discontinuità permette di guadagnare qualche anno prima della fresatura e rifacimento del "tappetino" di usura superficiale; quest'ultimo va periodicamente rifatto, così da permettere di intervenire sull'intera struttura ("il pacchetto") ogni 20 anni o dopo.

Superficie Commerciale complessiva: mq **1.448,00**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di quello che potrebbe essere un valore di necessità dell'area (pur se non immediato) da parte dei residenti proprietari delle unità immobiliari servite.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario di riferimento

Non potendo ricorrere a semplice indagine di mercato svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'immobili situati in un intorno zonale, per aree aventi caratteristiche tipologiche e architettoniche simili, non potendo consultare il bollettino dell'agenzia delle entrate (OMI), non potendo consultare poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e non potendo contattare direttamente queste ultime, non potendo consultare il Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.M.A.A. , si ritiene che un valore ragionevole per quanto sopra indicato possa essere quello di euro 10,00 al mq.

12.2. Valutazione delle superfici

Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
1.448,00	€ 10,00	€ 14.480,00	€ 14.500,00
TOTALE			----- € 14.500,00

Valore complessivo del lotto: € **14.500,00**
Valore della quota di 1/1: € **14.500,00**

12.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%)

€ **2.175,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

€ **0**

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ **0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso (ca. 5%):

€ **0**

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 ed adeguamenti:

€ **0**

12.4. Prezzo base d'asta

Valore con regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero): € **12.325,00**



Allegati:

- Atto di provenienza
- Visure catastali
- Planimetrie catastale
- Stralcio P.G.T.
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica

Cassolnovo, 30/05/2025



Il tecnico incaricato

arch. Delfrate Gianfranco

