

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE GIUDIZIARIE®
IMMOBILIARE

Es. Imm. N. 216/2016 + 845/2016 RG

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®
SOC. COOP.

(Avv.)

contro

intervenuti

(Avv.)

(Avv.)

(Avv.)

G.E. DOTT. ANTONIO CODEGA

RELAZIONE A CHIARIMENTI

- LOTTO 8 -

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

Beni in Rivanazzano T. – Lotto 8

Premesso che:

- in data 07/09/2021 il debitore esecutato ha provveduto a depositare istanza relativa al Lotto 8, corredata dal CDU rilasciato dal Comune di Rivanazzano Terme in data 25.08.2021, con cui chiede la rideterminazione del valore di detto lotto ritenendo, sulla scorta del citato CDU, che il terreno abbia mutato destinazione urbanistica e non sia più suscettibile di edificabilità.

- il GE con apposito provvedimento, ha invitato il perito a depositare entro 30 giorni dalla comunicazione una breve relazione che precisi se quanto segnalato nella predetta istanza può determinare variazioni di valore del lotto (in relazione al prezzo base dato che la vendita è stata tentata 3 volte andando deserta con i conseguenti ribassi prezzo) nonché a precisare se il terreno sia ancora edificabile e con quali adempimenti trattandosi di immobile in zona prevalentemente residenziale.

Nel merito, si evidenzia quanto segue:

i terreni costituenti il Lotto 8 ricadono in ambiti di trasformazione residenziale identificati nel Documento di Piano (DdP) del PGT con le sigle ATR3, ATR4. Tali ambiti sono assoggettati alla formazione di Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, che ne conformano la disciplina di uso del suolo.

Il DdP, come sancito dall'art. 8 comma 4 della L.R. 12/2005, ha validità quinquennale salvo eventuali proroghe (nel ns. caso non attuate). Come definito in detto articolo “ *scaduti tali termini il comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'art. 25 comma 7.*” ovvero: “ *in assenza del documento di piano di cui all'articolo 8. la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento previsti*

dall'articolo 87 è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento."

Alla luce di quanto sopra e non avendo il comune provveduto all'approvazione di nuovo DdP, i terreni costituenti il Lotto 8 in oggetto, ad oggi, non risultano edificabili pur non avendo mutato destinazione urbanistica (come sancito nel CDU prodotto). In considerazione di ciò, si ritiene opportuna una rettifica del valore base d'asta come segue:

identificativi catasto terreni	sup. catastale	qualità	PGT vigente	VALORE TOTALE Euro
Fg. 23 p.lla 31	4.382,00 m ²	prato	<i>Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali ATR3 - ATR4</i>	
Fg. 23 p.lla 302	430,00 m ²	semin. arbor.		
Fg. 23 p.lla 646	2.280,00 m ²	seminativo		
Fg. 23 p.lla 648	25,00 m ²	semin. arbor.		<u>Documento di Piano DECADUTO</u>
Fg. 23 p.lla 650	105,00 m ²	semin. arbor.		
TOTALE	7.222,00 m²			78.000,00

Valore complessivo Lotto 8: € 78.000,00

Ciò premesso, in considerazione delle osservazioni fatte attinenti in particolare l'edificabilità dei terreni oggetto di stima, nonché al valore degli stessi, il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere ai competenti uffici comunali i Certificati di Destinazione Urbanistica, allegati 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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, li 05.09.2021


il C.T.U.
Arch. Fabio Malandra