

**Esecuzione Immobiliare n° 389/2022 + n° 226/2023**

promossa da **BCC NPLS 2022** vs **COSTRUZIONI F.LLI PISANO**

 **INTEGRAZIONE**

Premessa

Lo scrivente, Dott. Ing. Giuseppe Asta, CTU nella E.I. n° 389/2022 alla quale è stata riunita, in data 07.07.2026, la E.I. n° 226/2023, era stato contattato, nel mese di maggio 2026, per le vie brevi dal Tecnico Comunale di Roncaro, comune ove sono situati i beni oggetto di E.I., che faceva presente come i terreni costituenti il Lotto 12 della E.I. n° 389/2022 avessero una configurazione difforme da quelli di cui al Piano di Lottizzazione poiché il lotto risultava costituito da quattro particelle, i mappali 218, 221, 222 e 290, mentre nel PL venivano indicate tre aree.

Veniva suggerito di procedere a frazionamento delle suddette quattro particelle assieme alle particelle 225 e 226, costituenti l'intera sede stradale del P.L. e delle aree a verde, al fine di ricreare la configurazione originaria del P.L..

Le particelle 225 226 erano però sottoposte a pignoramento nella procedura esecutiva n° 226/2023.

Le particelle 218, 221, 222, 290, la particella 225 e le porzioni della particella 226 adiacenti le prime quattro, inoltre, stante la mancata attività edificatoria, erano e sono, allo stato attuale, un bosco, con impossibilità di accedere per qualsiasi attività di frazionamento, salvo corpose e costose attività di disboscamento.

A seguito della riunione delle due procedure, lo scrivente ha eseguito un frazionamento della particella 226, istituendo le tre nuove particelle 300, 301

e 302, separate dalla restante parte della particella 266 che di minor dimensioni, porta attualmente il nuovo numero 299, consentendo quindi la costituzione di un nuovo lotto, dato dalle particelle 218, 221, 222, 290 del Lotto 12 della EI n° 389/2022 e dalle particelle 225, 300, 301 e 302, costituenti la prima il Lotto 6 della EI n° 226/2023 e le altre tre parte del Lotto 7 della medesima EI n° 226/2023.

Tutto ciò premesso,

si suggerisce, al fine di consentire l'attuazione di quanto richiesto dal Comune di Roncaro, la costituzione di un nuovo Lotto, il cui numero verrà assegnato dal Delegato alla Vendita, ovvero potrà essere mantenuto il N° 12, costituito dalle seguenti particelle:

- ▲ Foglio 1, mappale **290**, qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 3.841,00 mq, R.D. € 46,62, R.A. € 26,78.
- ▲ Foglio 1, mappale **218**, qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 4.601,00 mq, R.D. € 55,84, R.A. € 32,08.
- ▲ Foglio 1, mappale **221**, qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 2.360,00 mq, R.D. € 28,64, R.A. € 16,45.
- ▲ Foglio 1, mappale **222**, qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 1.887,00 mq, R.D. € 22,90, R.A. € 13,16.
- ▲ Foglio 1, mappale **300**, qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 1.880,00 mq, R.D. € 22,82, R.A. € 13,11.
- ▲ Foglio 1, mappale **301**, qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 1.040,00 mq, R.D. € 12,62, R.A. € 7,25.
- ▲ Foglio 1, mappale **302**, qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 755,00 mq, R.D. € 9,16, R.A. € 5,26.
- ▲ Foglio 1, mappale **225**, qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 1.602,00 mq, R.D. € 19,44, R.A. € 11,17.

I suddetti beni sono tutti intestati a:

▲ Costruzioni F.lli Pisano s.r.l., C.F.: 04073820963, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo delle particelle 290, 218, 221, 222, 300, 301, 302, 225, secondo mappa CT:

a Nord: mappale 299 (Via Cassarà) e mappali 291, 292, 293, 294, 295 e 296;

a Est: mappale 299 (Via Terranova);

a Sud: cavo irriguo e altro foglio (foglio 5);

ad Ovest: cavo irriguo e altro foglio (foglio 5).

La formazione del nuovo Lotto n° 12, ovvero la sua nuova determinazione, comporterà la soppressione del Lotto N° 6 della EI N° 226/2023, costituito dal mappale 225 e la rideterminazione del Lotto N° 7 della EI N° 226/2023, costituito in origine dal Mappale 226, ora soppresso, con l'inserimento, nel suddetto Lotto N° 7, del nuovo mappale 299 (di 11.004 mq), costituito da parte del mappale 226, vista l'estrapolazione delle particelle 300, 301, 302, confluite nel Lotto N° 12 della EI n° 389/2022.

Circa il valore del nuovo Lotto, va fatto presente che il Lotto N° 12 era stato valutato dallo scrivente € 280.000,00 ridotti ad € 238.000,00 con l'abbattimento del 15%. Lo scrivente non è a conoscenza dell'attuale valore del Lotto, a seguito delle vendite andate deserte.

Circa il valore del Lotto N° 6 e di parte del Lotto N° 7 della EI n° 226/2023, va fatto presente che il CTU della suddetta E.I. non aveva attribuito alcun valore ai suddetti Lotti.

Si segnala la necessità di far presente nell'avviso di vendita, di come l'aggiudicatario dovrà farsi carico delle opere di frazionamento dei mappali di cui al nuovo Lotto N° 12, al fine di conformarli alle tavole del già citato Piano di Lottizzazione. Il costo di tale attività può essere indicato con un importo minimo di € 7.000,00 oltre accessori.

Si segnala, in ultimo, la necessità di far presente nell'avviso di vendita, di

come l'aggiudicatario dovrà, oltre a realizzare le opere di urbanizzazione non presenti, con riferimento ai lotti edificabili di cui al Lotto n° 12 (circostanza già fatta rilevare nella precedente relazione di stima), farsi carico della quota di costi per la realizzazione del collettore che collegherà la rete fognaria del Piano di Lottizzazione al depuratore.

Secondo il preventivo di Pavia Acque, tale opera avrebbe un costo di oltre € 300.000,00 (di cui metà a carico Pavia Acque) e la quota a carico del Lotto N° 12, ammonterebbe a circa € 48.000,00 (salvo aggiornamenti) IVA compresa.

Vigevano, li 07.08.2026

Con osservanza

Dott. Ing. Asta Giuseppe



Allegati:

- Planimetria su base mappa CT del Lotto N° 12,
- Visura aggiornata Catasto Terreni,
- Stralcio di Mappa Catasto Terreni,
- Tipo di frazionamento,
- Comunicazione del Comune di Roncaro.