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 6 di 6

COMUNE DI SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)

Appezzamento di terreno edificabile
Sez. A fg. 3 mappale 874

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

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

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: libero .

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 110.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 16.500,00
- PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 6	**€ 93.500,00**

- Criticità varie: area edificabile subordinata a preventiva approvazione di piano di lottizzazione - Piano di Lottizzazione "PL 1b-1c" denominato "Gli Aironi".

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

Beni in SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)

LOTTO 6 di 6

****

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE (QUOTA DI 1/1 prop. **DELLA SOCIETA' ESECUTATA**), in Sant'Alessio con Vialone (PV), con accesso da via Alessandro Volta.

La proprietà è costituita da un lotto di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq 1.370, di forma pressoché rettangolare, inserito nel complesso residenziale denominato **Villaggio "Gli Aironi"**. L'area, delimitata da recinzione e direttamente accessibile dalla via Alessandro Volta, costituisce l'ultimo lotto ancora libero previsto dal Piano di Lottizzazione.

L'area è censita nel **Catasto Terreni** del Comune di **Sant'Alessio con Vialone** come segue:

- **Foglio 3 mapp. 874**, semin irrig cl. 3, are 13.70, RD€ 16,27 – RA€ 10,61.

Intestazione:

L'intestazione 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. 690 – 689 - 688; mapp. 875; via A. Volta; parcheggio pubblico.

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

Storia Catastale:

- 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

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

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

All'ultimo sopralluogo, eseguito in data **18/06/2026**, il terreno, delimitato da recinzione, si presentava in stato di completo abbandono, con diffusa vegetazione spontanea, in alcuni tratti tale da rendere difficoltosa l'ispezione visiva dell'area. Per quanto accertabile mediante sopralluogo, il lotto risultava libero da persone e da manufatti.

Si precisa che gli accertamenti eseguiti in sito sono consistiti esclusivamente in rilievi visivi, senza l'esecuzione di indagini invasive, saggi, verifiche del sottosuolo o ulteriori accertamenti specialistici. La presente relazione è pertanto riferita allo stato di fatto apparente dei luoghi, con espressa riserva in ordine all'eventuale presenza di materiali, rifiuti, depositi, anche interrati, o di ulteriori situazioni non rilevabili mediante semplice ispezione visiva, i cui eventuali oneri di rimozione, smaltimento o bonifica non sono stati oggetto della presente valutazione e resteranno a carico dell'avente titolo.

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**

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

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

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

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:

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

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

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

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 risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, trattandosi di area edificabile allo stato libera e priva di edificazioni.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna risultante dalla documentazione acquisita.

Altre spese:

non risultano ulteriori oneri periodici noti. Restano tuttavia a carico dell'avente titolo gli eventuali costi connessi agli interventi preliminari di sfalcio della vegetazione, pulizia e ripristino dell'area, nonché quelli derivanti dall'attuazione dell'intervento edilizio, dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dagli adempimenti urbanistico-edilizi previsti

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

dalla normativa vigente.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (APE), trattandosi di area edificabile priva di edifici e impianti.

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 terreno oggetto di stima ricade in **zona residenziale di espansione subordinata a preventiva approvazione di piano attuativo**, nell'ambito dei

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

"Piani Attuativi in corso di attuazione", disciplinati dal Piano di Lottizzazione **PL1b** e **PL1c** (stralcio urbanistico in allegato).

L'area costituisce parte del Piano di Lottizzazione denominato **"Gli Aironi"**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 26.09.2006.

Come risulta dal **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 3/2026**, rilasciato dal Comune di Sant'Alessio con Vialone in data 28/05/2026 e allegato alla presente relazione, la trasformazione edificatoria dell'area resta subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti e nelle disposizioni del Piano di Lottizzazione, con conseguente necessità di definire con il competente Ufficio Tecnico comunale le modalità di attuazione dell'intervento e gli eventuali adempimenti tecnico-amministrativi richiesti.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il Villaggio **"Gli Aironi"** 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

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

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.

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

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

Il bene oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq 1.370, costituente l'ultimo lotto del complesso residenziale denominato Villaggio **"Gli Aironi"**. L'area, di forma pressoché rettangolare, si sviluppa in fregio alla via A. Volta, dalla quale trae diretto accesso, e confina sul lato ovest con un parcheggio pubblico.

Il terreno, allo stato libero da edificazioni, si presenta completamente incolto e invaso da vegetazione spontanea, localmente molto fitta. L'intero perimetro risulta delimitato da recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo con soprastante cancellata in PVC e/o rete metallica. L'accesso avviene direttamente dalla via A. Volta mediante cinque aperture ricavate nella recinzione (pedonale + carraio), previste dall'originaria configurazione progettuale del comparto edilizio per il collegamento ai lotti destinati all'edificazione.

All'interno dell'area non risultano realizzate opere edilizie né opere di urbanizzazione interne.

Le reti tecnologiche e i pubblici servizi risultano attestati in corrispondenza della viabilità pubblica; la loro estensione e i relativi collegamenti dovranno essere realizzati nell'ambito dell'attuazione dell'intervento edilizio, secondo le modalità che saranno definite in conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti.

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

La valutazione dell'area edificabile oggetto di stima è stata effettuata mediante il criterio sintetico-comparativo, con determinazione del valore a corpo, assumendo quale parametro di riferimento la superficie fondiaria catastale precedentemente determinata.

Il procedimento estimativo adottato si fonda sul confronto tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e quelle di aree edificabili comparabili per destinazione urbanistica, ubicazione, consistenza, accessibilità e potenzialità edificatoria, delle quali siano noti i valori di mercato.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha assunto quali parametri di riferimento:

- i valori di mercato desunti da specifiche indagini presso operatori del settore immobiliare locale;
- i valori riscontrabili per aree edificabili aventi analoghe caratteristiche urbanistiche, dimensionali e localizzative;
- ulteriori elementi comparativi desunti dall'esame di atti di trasferimento riguardanti terreni edificabili o lotti similari presenti nella medesima zona.

L'indagine svolta ha consentito di acquisire elementi comparativi sufficientemente rappresentativi ai fini della determinazione del valore dell'area, tenendo conto della posizione del lotto all'interno del complesso residenziale denominato Villaggio "Gli Aironi", della forma pressoché regolare, dell'accessibilità diretta dalla via A. Volta e della collocazione in un contesto prevalentemente residenziale.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto anche delle caratteristiche urbanistiche dell'area, come risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 3/2026, allegato alla presente relazione, dal quale emerge che il terreno risulta inserito in zona residenziale di espansione subordinata a preventiva approvazione di piano attuativo, nell'ambito del Piano

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

di Lottizzazione "PL 1b-1c" denominato "Gli Aironi".

La trasformazione edificatoria dell'area risulta pertanto subordinata al rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti e alla definizione, con il competente Comune, delle modalità di attuazione dell'intervento e degli ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi necessari. Tale circostanza costituisce un elemento di incidenza nella formazione del valore di mercato rispetto ad aree immediatamente edificabili.

Si è altresì considerato che il lotto, pur risultando urbanisticamente edificabile, costituisce allo stato un'area libera, priva di edificazioni e di opere interne di urbanizzazione. Le reti tecnologiche e i pubblici servizi risultano presenti in prossimità della viabilità pubblica; sarà pertanto necessario provvedere ai relativi collegamenti nell'ambito dell'attuazione dell'intervento edilizio.

Le condizioni urbanistiche, lo stato attuale dell'area e gli adempimenti necessari per la sua trasformazione edificatoria determinano inevitabili riflessi sui tempi e sui costi di attuazione dell'intervento, con conseguente incidenza sul valore di mercato rispetto a lotti edificabili immediatamente utilizzabili e privi delle condizioni attuative sopra evidenziate.

Sulla base delle risultanze dell'indagine di mercato svolta, delle caratteristiche urbanistiche e localizzative dell'area, nonché delle condizioni sopra evidenziate, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo attribuire al terreno un valore unitario pari a circa **€ 80,00/mq** di superficie fondiaria, determinando conseguentemente il valore complessivo a corpo dell'area nello stato di fatto e di diritto in cui essa attualmente si trova.

Si precisa che la valutazione è stata effettuata sulla base della documentazione catastale, urbanistica e tecnica acquisita e delle risultanze del sopralluogo eseguito mediante esame visivo dello stato dei luoghi, senza l'esecuzione di indagini geologiche, accertamenti ambientali, verifiche del sottosuolo o ulteriori approfondimenti specialistici.

La presente valutazione deve pertanto intendersi riferita allo stato di fatto e di diritto rilevato

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

alla data del sopralluogo e formulata nell'ambito e nei limiti dell'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione.

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;
- comparabili acquisiti direttamente

9.3. Valutazione delle superfici

LOTTO 6	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE
appezzamento di terreno edificabile nel complesso residenziale Villaggio "Gli Aironi" (fg. 3 mapp. 874).	mq. 1.370 (catastale)	a corpo	**EURO 110.000,00**

Valore complessivo del **lotto 6**: **€ 110.000,00** (Euro centodiecimila/00)

Valore quota di **1/1:** **€ 110.000,00** (Euro centodiecimila/00)

9.4. 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: **€ 16.500,00**

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**

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

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: ----------

9.5. *PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 6*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 93.500,00**

****

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 6
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 29.04.2026)
4. Titolo di Provenienza
5. Individuazione catastale lotti - Villaggio GLI AIRONI
6. Estratto di Mappa evidenziato
7. Visura catastale storica fg. 3 mapp. 874
8. Stralcio di P.G.T. con NA
9. Certificato di Destinazione Urbanistica

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