

CONCLUSIONI**LOTTO 1 – Roncaro Fg. 1 Mapp. 211****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Roncaro

Costituito da un appezzamento di terreno su cui è stato installato un impianto di depurazione.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 211; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 6.936 mq; Reddito dominicale: 84,18 €, Reddito agrario: 48,36 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

██████████ Sede ██████████ C.F.: ██████████ in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2006 - Registro Particolare 16434 Registro Generale 28912, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211997/31656 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). ██████████ compra da ██████████ i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali soppressi ed originanti i beni pignorati.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 7052 Registro Generale 28913, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211998/31657 del 09/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di ██████████ – ██████████ e riguarda i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali dalla cui soppressione si sono generati i Mapp. 211, 213, 214, 223, 224, 225, 226 pignorati.
 - 1. Annotazione n. 1239 del 17/03/2009 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 5. Annotazione n. 628 del 02/03/2010 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 18. Annotazione n. 3808 del 16/12/2011 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 23. Annotazione n. 1044 del 03/05/2012 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 24. Annotazione n. 299 del 28/01/2013 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 26. Annotazione n. 101 del 22/01/2014 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 29. Annotazione n. 116 del 19/01/2015 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 30. Annotazione n. 117 del 19/01/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la riduzione di somma.
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019,

[REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 16440 Registro Generale 28922, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 211996/31655 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (Conservatoria di Pavia). La nota risulta a favore del Comune di Roncaro e contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

In virtù di quanto esposto nella seguente trattazione in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'impianto di fitodepurazione, oggetto del mappale in esame, andrà ceduto gratuitamente a PaviaAcque a seguito di collaudo.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

**LOTTO 2 – Roncaro Fg. 1 Mapp. 213 e 214 Edificio
al rustico**

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Roncaro

Costituito da un edificio al rustico, di ampie dimensioni, provvisto di un esteso porticato sui lati ovest, sud ed est.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 213; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 2.705 mq; Reddito dominicale: 32,83 €, Reddito agrario: 18,86 €.

Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 214; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 2.763 mq; Reddito dominicale: 33,53 €, Reddito agrario: 19,26 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

██████████ Sede ██████████ C.F.: ██████████ in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2006 - Registro Particolare 16434 Registro Generale 28912, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211997/31656 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). ██████████ compra da ██████████ i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali soppressi ed originanti i beni pignorati.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 7052 Registro Generale 28913, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211998/31657 del 09/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di ██████████ – ██████████ e riguarda i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali dalla cui soppressione si sono generati i Mapp. 211, 213, 214, 223, 224, 225, 226 pignorati.
 - 1. Annotazione n. 1239 del 17/03/2009 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 5. Annotazione n. 628 del 02/03/2010 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 18. Annotazione n. 3808 del 16/12/2011 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 23. Annotazione n. 1044 del 03/05/2012 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 24. Annotazione n. 299 del 28/01/2013 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 26. Annotazione n. 101 del 22/01/2014 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 29. Annotazione n. 116 del 19/01/2015 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 30. Annotazione n. 117 del 19/01/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la riduzione di somma.
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2009 - Registro Particolare 547 Registro Generale 3388, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 221184/37976 del 30/01/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla

[REDACTED] .
[REDACTED] .
[REDACTED]

presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED]
[REDACTED] – [REDACTED] Sono allegate 6
annotazioni, di cui due afferenti a due proroghe temporali e quattro di rettifica, dalle
cui note non si evince tuttavia la natura del documento.

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 16440 Registro Generale 28922, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 211996/31655 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (Conservatoria di Pavia). La nota risulta a favore del Comune di Roncaro e contro [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

Valore complessivo	€ 1.443.061,20
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 545.047,44
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 463.290,32

**LOTTO 3 – Roncaro Fg. 1 Mapp. 213 e 214
Parcheggio**

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Roncaro

Costituito da un'area a parcheggio.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 213; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 2.705 mq; Reddito dominicale: 32,83 €, Reddito agrario: 18,86 €.

Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 214; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 2.763 mq; Reddito dominicale: 33,53 €, Reddito agrario: 19,26 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

██████████ Sede ██████████ C.F.: ██████████ in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2006 - Registro Particolare 16434 Registro Generale 28912, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211997/31656 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). ██████████ compra da ██████████ i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali soppressi ed originanti i beni pignorati.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 7052 Registro Generale 28913, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211998/31657 del 09/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di ██████████ – ██████████ e riguarda i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali dalla cui soppressione si sono generati i Mapp. 211, 213, 214, 223, 224, 225, 226 pignorati.
 - 1. Annotazione n. 1239 del 17/03/2009 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 5. Annotazione n. 628 del 02/03/2010 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 18. Annotazione n. 3808 del 16/12/2011 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 23. Annotazione n. 1044 del 03/05/2012 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 24. Annotazione n. 299 del 28/01/2013 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 26. Annotazione n. 101 del 22/01/2014 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 29. Annotazione n. 116 del 19/01/2015 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 30. Annotazione n. 117 del 19/01/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la riduzione di somma.
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2009 - Registro Particolare 547 Registro Generale 3388, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 221184/37976 del 30/01/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di ██████████

[REDACTED] - [REDACTED] Sono allegate 6 annotazioni, di cui due afferenti a due proroghe temporali e quattro di rettifica, dalle cui note non si evince tuttavia la natura del documento.

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 16440 Registro Generale 28922, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 211996/31655 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (Conservatoria di Pavia). La nota risulta a favore del Comune di Roncaro e contro [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

In virtù di quanto esposto nella seguente trattazione in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area a parcheggio, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione alla porzione d'area in conseguenza a tale premessa.

LOTTO 4 – Roncaro Fg. 1 Mapp. 223

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Roncaro

Costituito da un appezzamento di terreno che è occupato da zone a verde e da una pista ciclabile.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 223; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 8.814 mq; Reddito dominicale: 106,97 €, Reddito agrario: 61,45 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

██████████ Sede ██████████ C.F.: ██████████ in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2006 - Registro Particolare 16434 Registro Generale 28912, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211997/31656 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). ██████████ compra da ██████████ i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali soppressi ed originanti i beni pignorati.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 7052 Registro Generale 28913, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211998/31657 del 09/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di ██████████ – ██████████ e riguarda i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali dalla cui soppressione si sono generati i Mapp. 211, 213, 214, 223, 224, 225, 226 pignorati.
 - 1. Annotazione n. 1239 del 17/03/2009 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 5. Annotazione n. 628 del 02/03/2010 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 18. Annotazione n. 3808 del 16/12/2011 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 23. Annotazione n. 1044 del 03/05/2012 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 24. Annotazione n. 299 del 28/01/2013 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 26. Annotazione n. 101 del 22/01/2014 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 29. Annotazione n. 116 del 19/01/2015 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 30. Annotazione n. 117 del 19/01/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la riduzione di somma.
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di ██████████ contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 16440 Registro Generale 28922, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 211996/31655 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (Conservatoria di Pavia). La nota risulta a favore del Comune di Roncaro e contro [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

In virtù di quanto esposto nella seguente trattazione in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

LOTTO 5 – Roncaro Fg. 1 Mapp. 224

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Roncaro

Costituito da un appezzamento di terreno che è occupato da una zona a verde.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Terreni: Foglio: 1 Particella: 224; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 733 mq; Reddito dominicale: 8,90 €, Reddito agrario: 5,11 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

██████████ Sede ██████████ C.F.: ██████████ in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2006 - Registro Particolare 16434 Registro Generale 28912, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211997/31656 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). ██████████ compra da ██████████ i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali soppressi ed originanti i beni pignorati.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 7052 Registro Generale 28913, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211998/31657 del 09/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di ██████████ – ██████████ e riguarda i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali dalla cui soppressione si sono generati i Mapp. 211, 213, 214, 223, 224, 225, 226 pignorati.
 - 1. Annotazione n. 1239 del 17/03/2009 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 5. Annotazione n. 628 del 02/03/2010 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 18. Annotazione n. 3808 del 16/12/2011 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 23. Annotazione n. 1044 del 03/05/2012 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 24. Annotazione n. 299 del 28/01/2013 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 26. Annotazione n. 101 del 22/01/2014 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 29. Annotazione n. 116 del 19/01/2015 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 30. Annotazione n. 117 del 19/01/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la riduzione di somma.
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di ██████████ contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 16440 Registro Generale 28922, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 211996/31655 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (Conservatoria di Pavia). La nota risulta a favore del Comune di Roncaro e contro [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

In virtù di quanto esposto nella successiva trattazione in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

LOTTO 6 – Roncaro Fg. 1 Mapp. 225

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Roncaro

Il mappale risulta occupato da una fitta vegetazione, in quanto la porzione sud-ovest dell'area di lottizzazione non è stata ultimata. Non era pertanto accessibile al momento del sopralluogo in quanto sarebbe necessaria una preliminare attività di pulizia e deforestazione. Appare possibile evidenziare che il CDU evidenzia la presenza di strade e di un corso d'acqua. La tavola n. 2 del progetto di lottizzazione mostra altresì la presenza di una zona a verde.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 225; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 1.602 mq; Reddito dominicale: 19,44 €, Reddito agrario: 11,17 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

██████████ Sede ██████████ C.F.: ██████████ in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2006 - Registro Particolare 16434 Registro Generale 28912, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211997/31656 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). ██████████ compra da ██████████ i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali soppressi ed originanti i beni pignorati.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 7052 Registro Generale 28913, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211998/31657 del 09/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di ██████████ – ██████████ e riguarda i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali dalla cui soppressione si sono generati i Mapp. 211, 213, 214, 223, 224, 225, 226 pignorati.
 - 1. Annotazione n. 1239 del 17/03/2009 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 5. Annotazione n. 628 del 02/03/2010 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 18. Annotazione n. 3808 del 16/12/2011 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 23. Annotazione n. 1044 del 03/05/2012 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 24. Annotazione n. 299 del 28/01/2013 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 26. Annotazione n. 101 del 22/01/2014 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 29. Annotazione n. 116 del 19/01/2015 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
 - 30. Annotazione n. 117 del 19/01/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la riduzione di somma.
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di

[REDACTED]

Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 16440 Registro Generale 28922, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 211996/31655 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (Conservatoria di Pavia). La nota risulta a favore del Comune di Roncaro e contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

In virtù di quanto esposto nella successiva trattazione in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

LOTTO 7 – Roncaro Fg. 1 Mapp. 226

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Roncaro

Parte del mappale risulta occupato da una fitta vegetazione, in quanto la porzione sud-ovest dell'area di lottizzazione non è stata ultimata. Non era pertanto completamente accessibile al momento del sopralluogo in quanto sarebbe necessaria una preliminare attività di pulizia e deforestazione. Appare possibile evidenziare che il CDU evidenzia la presenza di strade con annessi parcheggi pubblici legati al tessuto insediativo. La tavola n. 2 del progetto di lottizzazione mostra anch'essa la presenza di viabilità. La porzione di mappale esaminabile appare collimare con tali indicazioni.

Si evidenzia altresì la presenza di una cabina elettrica edificata sul mappale, che appare afferente quanto appreso nella TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2010 - Registro Particolare 2327 Registro Generale 3774, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55530/21463 del 22/02/2010, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Conservatoria di Pavia). La nota rimane a favore di [REDACTED] e riguarda l'installazione di una cabina elettrica.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 225; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 14.679 mq; Reddito dominicale: 178,16 €, Reddito agrario: 102,34 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[REDACTED] Sede [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2006 - Registro Particolare 16434 Registro Generale 28912, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 211997/31656 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). [REDACTED] compra da [REDACTED] i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali soppressi ed originanti i beni pignorati.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 7052 Registro Generale 28913, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 211998/31657 del 09/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED] - [REDACTED] e riguarda i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali dalla cui soppressione si sono generati i Mapp. 211, 213, 214, 223, 224, 225, 226 pignorati.
 - 1. Annotazione n. 1239 del 17/03/2009 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 5. Annotazione n. 628 del 02/03/2010 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 18. Annotazione n. 3808 del 16/12/2011 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 23. Annotazione n. 1044 del 03/05/2012 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 24. Annotazione n. 299 del 28/01/2013 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
 - 26. Annotazione n. 101 del 22/01/2014 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.

[REDACTED]

29. Annotazione n. 116 del 19/01/2015 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.

30. Annotazione n. 117 del 19/01/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la riduzione di somma.

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 16440 Registro Generale 28922, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 211996/31655 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (Conservatoria di Pavia). La nota risulta a favore del Comune di Roncaro e contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2010 - Registro Particolare 2327 Registro Generale 3774, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55530/21463 del 22/02/2010, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Conservatoria di Pavia). La nota rimane a favore di [REDACTED] e riguarda l'installazione di una cabina elettrica.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

In virtù di quanto esposto nella successiva trattazione in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

[REDACTED]

LOTTO 8 – Vellezzo Bellini Fg. 3 Mapp. 883

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Vellezzo Bellini

Si evidenzia che al momento del sopralluogo il terreno presentava una rigogliosa presenza di erba alta ed altra vegetazione, che non ha consentito una disamina approfondita del suolo dell'appezzamento, in quanto sarebbe risultata necessaria una preliminare attività di diserbamento. Dall'indagine visiva è possibile desumere che il sedime appare essere costituito da un terreno agricolo.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 883; Qualità: Seminativo; Classe: 2; Superficie: 4.947 mq; Reddito dominicale: 40,88 €, Reddito agrario: 30,66 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[REDACTED] Sede [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/08/2005 - Registro Particolare 10957 Registro Generale 19456, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 64/401 del 14/04/2005, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (Conservatoria di Pavia). La formalità si riferisce al Mapp. 761, identificativo catastale dalla cui soppressione si è generato il Mapp. 883 pignorato. Risulta a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. Si richiama la TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2006 - Registro Particolare 11020 Registro Generale 19257, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58061/18415 del 07/07/2006, riguardante la corrispondente accettazione tacita di eredità, in cui il Sig. [REDACTED] è indicato anche con il secondo nome [REDACTED].

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2013 - Registro Particolare 1107 Registro Generale 7602, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 234736/47862 del 22/05/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED]. Sono inoltre presenti quattro annotazioni: 1. Annotazione n. 517 del 22/02/2016 (RETTIFICA); 2. Annotazione n. 453 del 14/02/2018 (RETTIFICA); 3. Annotazione n. 699 del 06/03/2018 (RETTIFICA); 4. Annotazione n. 3322 del 04/12/2019 (RETTIFICA). Riguardano la proroga afferente le tempistiche e le scadenze dell'iscrizione.
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.



4 - VALORE

MAPPALE	883
SUPERFICI	4.947,00
Valore venale Aree residenziali Relazione di stima aree edificabili Comune	77,00 €
INDICE DI ZONA TERRITORIALE I1	1,00
INDICE DI ZONA URBANISTICA I2	0,80
INDICE DI STADIO URBANISTICO I3	0,80
INDICE DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI I4	1,00
INDICE TOTALE	0,64
VALORE UNITARIO PARAMETRATO	49,28 €
VALORE TOTALE	243.788,16 €
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 36.568,22
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	207.219,94 €

LOTTO 9 – Vellezzo Bellini Fg. 3 Mapp. 890 e 892

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Vellezzo Bellini

Mappale 890: si evidenzia che al momento del sopralluogo il terreno presentava una parte occupata dalla viabilità stradale asfaltata ed una parte mostrava una rigogliosa presenza di erba alta ed altra vegetazione, che non ha consentito una disamina approfondita del suolo dell'appezzamento, in quanto sarebbe risultata necessaria una preliminare attività di diserbamento. La forma del cespite, stretta ed allungata, potrebbe consentire il proseguimento del tratto stradale per consentire l'accesso ai Mapp. 892 ed 883.

Mappale 892: si evidenzia che al momento del sopralluogo il terreno presentava una rigogliosa presenza di erba alta ed altra vegetazione, che non ha consentito una disamina approfondita del suolo dell'appezzamento, in quanto sarebbe risultata necessaria una preliminare attività di diserbamento. Dall'indagine visiva è possibile desumere che il sedime appare essere costituito da un terreno agricolo.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 890; Qualità: Prato; Classe: U; Superficie: 432 mq; Reddito dominicale: 2,12 €, Reddito agrario: 1,12 €.

Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 892; Qualità: Prato; Classe: U; Superficie: 1.648 mq; Reddito dominicale: 8,09 €, Reddito agrario: 4,26 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

██████████ Sede ██████████ C.F.: ██████████ in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/2006 - Registro Particolare 16315 Registro Generale 28684, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 211950/31631 del 07/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). ██████████ compra i Mapp. 890 e 892 da ██████████

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2013 - Registro Particolare 1107 Registro Generale 7602, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 234736/47862 del 22/05/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di ██████████ - ██████████ Sono inoltre presenti quattro annotazioni: 1. Annotazione n. 517 del 22/02/2016 (RETTIFICA); 2. Annotazione n. 453 del 14/02/2018 (RETTIFICA); 3. Annotazione n. 699 del 06/03/2018 (RETTIFICA); 4. Annotazione n. 3322 del 04/12/2019 (RETTIFICA). Riguardano la proroga afferente le tempistiche e le scadenze dell'iscrizione.
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di ██████████ contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

MAPPALe	890	892	TOTALE
SUPERFICI	432,00	1.648,00	2.080,00
Valore venale Aree residenziali Relazione di stima aree edificabili Comune di Vellezzo Bellini del Marzo 2015	77,00 €	77,00 €	
INDICE DI ZONA TERRITORIALE I1	1,00	1,00	
INDICE DI ZONA URBANISTICA I2	0,80	0,80	
INDICE DI STADIO URBANISTICO I3	0,80	0,80	
INDICE DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI I4	0,80	1,00	
INDICE TOTALE	0,51	0,64	
VALORE UNITARIO PARAMETRATO	39,42 €	49,28 €	
VALORE TOTALE	17.031,17 €	81.213,44 €	98.244,61 €
Riduzione cautelativa			
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita			€ 14.736,69
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa			83.507,92 €

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 226/2023**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

12/06.2024

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 20/12/2023:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	23
Descrizione sommaria	27
Attuali e precedenti proprietari	28
Vincoli ed oneri giuridici	30
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	34
Roncaro Fg. 1 Mapp. 211	40
Conformità urbanistico-edilizia	40
Conformità catastale	41
Descrizione analitica dei beni	41
Valutazione complessiva dei beni	41
Roncaro Fg. 1 Mapp. 213 e 214	42
Conformità urbanistico-edilizia	42
Conformità catastale	47
Descrizione analitica dei beni	48
Valutazione complessiva dei beni	49
Roncaro Fg. 1 Mapp. 223	54

Conformità urbanistico-edilizia	54
Conformità catastale	55
Descrizione analitica dei beni	55
Valutazione complessiva dei beni	55
Roncaro Fg. 1 Mapp. 224	56
Conformità urbanistico-edilizia	56
Conformità catastale	57
Descrizione analitica dei beni	57
Valutazione complessiva dei beni	57
Roncaro Fg. 1 Mapp. 225	58
Conformità urbanistico-edilizia	58
Conformità catastale	59
Descrizione analitica dei beni	59
Valutazione complessiva dei beni	59
Roncaro Fg. 1 Mapp. 226	60
Conformità urbanistico-edilizia	60
Conformità catastale	61
Descrizione analitica dei beni	61
Valutazione complessiva dei beni	61
Vellezzo Bellini	62
VELLEZZO BELLINI FG. 3 MAPP. 883	62
Conformità urbanistico-edilizia	62

Conformità catastale	63
Descrizione analitica dei beni	63
VELLEZZO BELLINI FG. 3 MAPP. 890	64
Conformità urbanistico-edilizia	64
Conformità catastale	66
Descrizione analitica dei beni	66
VELLEZZO BELLINI FG. 3 MAPP. 892	67
Conformità urbanistico-edilizia	67
Conformità catastale	68
Descrizione analitica dei beni	68
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	68
Conclusioni	70

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni, oggetto dell'esecuzione forzata:

“- Immobili siti nel Comune di Roncaro (PV), di proprietà per l'intero della [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] individuati al Catasto Terreni, foglio 1, come segue:

- particella 211, semin. irrig., are 69 ca 36;
- particella 213, semin. irrig., are 27 ca 5;
- particella 214, semin. irrig., are 27 ca 63;
- particella 223, semin. irrig., are 88, ca 14;
- particella 224, semin. irrig., are 7 ca 33;
- particella 225, semin. irrig., are 16 ca 2;
- particella 226, semin. irrig., ha 1 are 46 ca 79;

Immobili siti nel Comune di Vellezzo Bellini (PV), di proprietà per l'intero della

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] individuati al Catasto Terreni, foglio 3, come segue:

- particella 883, seminativo, are 49 ca 47;
- particella 890, prato, are 4 ca 32;
- particella 892, prato are 16 ca 48;”

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

CATASTO TERRENI

RONCARO MAPPALE 211

Ubicazione: Comune di Roncaro.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 211; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3;

Superficie: 6.936 mq; Reddito dominicale: 84,18 €, Reddito agrario: 48,36 €.

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 1 Mapp. 205, 288, 226, Fg. 5 Mapp. 7

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 1 Mapp. 205, Via delle Roncaglie, Catasto terreni Fg. 1 Mapp. 226, 214.

RONCARO MAPPALE 225

Ubicazione: Comune di Roncaro.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 225; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 1.602 mq; Reddito dominicale: 19,44 €, Reddito agrario: 11,17 €.

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 1 Mapp. 226, 218, 226, 221, 226, 222, 226, Catasto terreni Fg. 5 Mapp. 271, 270, 269, Fg. 1 Mapp. 226.

RONCARO MAPPALE 226

Ubicazione: Comune di Roncaro.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 225; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 14.679 mq; Reddito dominicale: 178,16 €, Reddito agrario: 102,34 €.

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 1 Mapp. 288, 289, 275, 284, 285, 280, 286, 274, 205, 213, 214, 224, Via delle Roncaglie, Catasto terreni Fg. 1 Mapp. 223, 250, 248, 246, 244, 243, 245, 247, 249, 223, 255, 254, 253, 252, 251, 223, Fg. 5 Mapp. 270, 271, Fg. 1 Mapp. 225, 222, 225, 221, 225, 218, 225, Fg. 5 Mapp. 269, Fg. 1 Mapp. 211. Inoltre internamente il Mapp. 226 confina con il Fg. 229, 230, 234, 235, 238, 239, 241, 242, 240, 237, 236, 233, 232, 231, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256.

VELLEZZO BELLINI MAPPALE 883

Ubicazione: Comune di Vellezzo Bellini.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 883; Qualità: Seminativo; Classe: 2; Superficie: 4.947 mq; Reddito dominicale: 40,88 €, Reddito agrario: 30,66 €.

[REDACTED]

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 3 Mapp. 854, 855, 856, 857, Fg. 7 Mapp. 579, 11, 10, 567, Fg. 3 Mapp. 882, Fg. 7 Mapp. 3, Fg. 3 Mapp. 892.

VELLEZZO BELLINI MAPPALE 890

Ubicazione: Comune di Vellezzo Bellini.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 890; Qualità: Prato; Classe: U; Superficie: 432 mq; Reddito dominicale: 2,12 €, Reddito agrario: 1,12 €.

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 3 Mapp. 817, 875, 977, 892, Fg. 7 Mapp. 3, Fg. 3 Mapp. 600.

VELLEZZO BELLINI MAPPALE 892

Ubicazione: Comune di Vellezzo Bellini.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 892; Qualità: Prato; Classe: U; Superficie: 1.648 mq; Reddito dominicale: 8,09 €, Reddito agrario: 4,26 €.

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 3 Mapp. 853, 854, 883, Fg. 7 Mapp. 3, Fg. 3 Mapp. 890, 977, 875.

I beni siti nel Comune di Roncaro sono costituiti da cespiti facenti parte di una lottizzazione realizzatasi parzialmente. Sinteticamente sono presenti: un'area su cui sorge un impianto di depurazione, alcune aree su cui sorge un edificio a destinazione commerciale e relativo parcheggio, una zona collocata tra alcuni edifici residenziali realizzati e Via delle Roncaglie su cui è stata edificata una pista ciclabile, oltre spazi destinati alla viabilità della lottizzazione. Gli esiti dei sopralluoghi saranno esposti nel proseguo, data la molteplicità di beni pignorati.

I beni siti in Vellezzo Bellini sono costituiti da terreni non edificati, oltre un mappale ospitante parte della viabilità di accesso al lotto. Si precisa che, al momento del

[REDACTED]

sopralluogo, avvenuto in data 09/04/2024, è stata rilevata la presenza di un cancello sul Mapp. 890, peraltro non chiuso mediante serrature.

Nel proseguo della trattazione si provvederà ad un'analisi più approfondita di quanto esposto.

* * * *

Descrizione sommaria

I bene oggetto del presente pignoramento si trovano nei Comuni di Roncaro e di Vellezzo Bellini.

RONCARO

Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 10 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 27 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 1.548 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 4,95 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia e farmacia.

VELLEZZO BELLINI

Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 10 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 23 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 3.299 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 7,89 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia e primaria, farmacia ed istituto bancario.

[REDACTED]

Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sede [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

Vellezzo Bellini Mapp. 883

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]

Mappali Comune di Roncaro

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Vellezzo Bellini 890, 892

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]

Passaggi di proprietà

Mappali Comune di Roncaro

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2005 - Registro Particolare 513 Registro Generale 735, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 117504/34736 del

20/12/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). La nota rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2006 - Registro Particolare 16434 Registro Generale 28912, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 211997/31656 del 09/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). [REDACTED] compra da [REDACTED] i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali soppressi ed originanti i beni pignorati.

Vellezzo Bellini Mapp. 883

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/08/2005 - Registro Particolare 10957 Registro Generale 19456, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 64/401 del 14/04/2005, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (Conservatoria di Pavia). La formalità si riferisce al Mapp. 761, identificativo catastale dalla cui soppressione si è generato il Mapp. 883 pignorato. Risulta a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. Si richiama la TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2006 - Registro Particolare 11020 Registro Generale 19257, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58061/18415 del 07/07/2006, riguardante la corrispondente accettazione tacita di eredità, in cui il Sig. [REDACTED] è indicato anche con il secondo nome [REDACTED]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2008 - Registro Particolare 14940 Registro Generale 24235, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 220056/37129 del 10/10/2008, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). [REDACTED] compra il Mapp. 883 da [REDACTED]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2008 - Registro Particolare 16178 Registro Generale 26201, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 93/79 del 13/11/2008, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. La presente nota riguarda i Mapp. 316 e 317, attualmente soppressi e potenzialmente

originanti i beni pignorati. Risulta a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2. La sezione D precisa che la morte del de cuius è avvenuta anteriormente al ventennio ed, al momento della trascrizione, il Sig. [REDACTED] risultava deceduto e la sua eredità devoluta a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Vellezzo Bellini 890, 892

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/2006 - Registro Particolare 16315 Registro Generale 28684, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 211950/31631 del 07/11/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Conservatoria di Pavia). [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] compra i Mapp. 890 e 892 da [REDACTED] [REDACTED]

* * * *

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

Roncaro Mapp. 226

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2010 - Registro Particolare 2327 Registro Generale 3774, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 55530/21463 del 22/02/2010, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Conservatoria di Pavia). La nota rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] e riguarda l'installazione di una cabina elettrica.

Mappali Comune di Roncaro

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 16440 Registro Generale 28922, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 211996/31655 del

09/11/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (Conservatoria di Pavia). La nota risulta a favore del Comune di Roncaro e contro [REDACTED] [REDACTED]

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Beni Roncaro

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 7052 Registro Generale 28913, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 211998/31657 del 09/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED] –

[REDACTED] e riguarda i Mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali dalla cui soppressione si sono generati i Mapp. 211, 213, 214, 223, 224, 225, 226 pignorati.

1. Annotazione n. 1239 del 17/03/2009 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
5. Annotazione n. 628 del 02/03/2010 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
18. Annotazione n. 3808 del 16/12/2011 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
23. Annotazione n. 1044 del 03/05/2012 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
24. Annotazione n. 299 del 28/01/2013 (RETTIFICA). La nota precisa una proroga delle tempistiche.
26. Annotazione n. 101 del 22/01/2014 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.
29. Annotazione n. 116 del 19/01/2015 (RETTIFICA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la rettifica.

30. Annotazione n. 117 del 19/01/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA). La nota non evidenzia informazioni riguardanti la riduzione di somma.

Roncaro Mapp. 213

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2009 - Registro Particolare 547 Registro Generale 3388, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 221184/37976 del 30/01/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] Sono allegate 6 annotazioni, di cui due afferenti a due proroghe temporali e quattro di rettifica, dalle cui note non si evince tuttavia la natura del documento.

Vellezzo Bellini Mapp. 883, 890, 892

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2013 - Registro Particolare 1107 Registro Generale 7602, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 234736/47862 del 22/05/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] Sono inoltre presenti quattro annotazioni: 1. Annotazione n. 517 del 22/02/2016 (RETTIFICA); 2. Annotazione n. 453 del 14/02/2018 (RETTIFICA); 3. Annotazione n. 699 del 06/03/2018 (RETTIFICA); 4. Annotazione n. 3322 del 04/12/2019 (RETTIFICA). Riguardano la proroga afferente le tempistiche e le scadenze dell'iscrizione.

Tutti i beni pignorati

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di

[REDACTED]

Pavia). Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] contro il soggetto pignorato. Nel fascicolo telematico risulta presente un avviso al creditore.

Trascrizioni

Tutti i beni pignorati

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

[REDACTED]

* * * *

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Si fornisce una preliminare disamina di parte della documentazione urbanistica reperita presso gli Uffici competenti, in quanto di interesse comune ai cespiti pignorati. Ulteriori approfondimenti saranno forniti per ogni singolo bene.

[REDACTED]

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Piano di Lottizzazione PL 14

- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 26/06/2004, con cui è attribuita la responsabilità del servizio di urbanistica ed edilizia privata al Vice Sindaco
- Delibera comunale n. 17 del 21/06/2006 con cui viene adottato il Piano di Lottizzazione P.A. 14 denominato "Le Oasi", pubblicato in data 27/06/2006.
- Osservazioni al Piano di Lottizzazione del 26/08/2006 Prot. 2609 con cui un consigliere auspicava che la realizzazione della componente commerciale dell'intervento avvenisse in concomitanza alla costruzione delle prime residenze.
- Delibera comunale n. 29 del 27/09/2006 con cui veniva accolta l'osservazione al PL 14.
- Atto di Fidejussione n. 203916081106.20 del 08/11/2006 emesso da [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
- Atto di convenzione del 09/11/2006 Repertorio 211996, Raccolta 31655, registrato a Milano il 24/11/2006 trascritto in data 06/12/2006 ai n. 29822/16440

- Richiesta di Voltura del PL Le Oasi di [REDACTED] [REDACTED] in favore di [REDACTED] [REDACTED] del 18/11/2006 Prot. 3358
- Parere positivo del 18/11/2006 Prot. 3363 alla richiesta di Voltura
- Comunicazione del 30/11/2006 con cui [REDACTED] [REDACTED] comunica la cessione delle aree a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] odierno pignorato, chiedendone il subentro alle proprie garanzie.
- Appendice all'atto di fidejussione del 03/02/2007 con cui [REDACTED] [REDACTED] subentra a [REDACTED] [REDACTED]
- Parere favorevole P.G. N. 21989 del 17/04/2009 FP/SF della Provincia di Pavia
- Parere di conformità Prot. 6527 del 09/07/2009 dell'ASL Pavia
- Comunicazione di fine lavori parziale del 21/10/2009 Prot. 4301
- Richiesta di agibilità del 21/10/2009 Prot. 4300 riferita agli immobili ultimati di cui alla richiesta che precede.
- Parere di conformità Prot. 10916 del 15/12/2009 dell'ASL Pavia
- Richiesta di proroga del 09/02/2011 Prot. 632 con cui si richiedevano due anni aggiuntivi a causa della situazione economica sfavorevole del periodo.
- Comunicazione del 24/04/2012 Prot. 1556 con cui [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] richiedeva al Comune un aiuto per partecipare alle spese di illuminazione pubblica e per l'impianto di fitodepurazione.
- Comunicazione del 22/03/2014 Prot. 1251 con cui [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] richiamando un incontro intercorso in data 17/02/2014, informava di stare concordando con il proprio istituto di credito la concessione di un finanziamento volto al completamento delle urbanizzazioni riguardanti le ville già realizzate. Richiamava inoltre la necessità di ripartizione delle spese dell'impianto di fitodepurazione con il Piano PL13.
- Comunicazione protocollata in data 02/04/2014 prot. 1382 di Pavia Acque con cui, dopo aver richiamato una riunione intercorsa, richiedeva se la pubblica fognatura e gli impianti di servizio fossero stati trasferiti al Comune e, in caso positivo, richiedeva copia del Collaudo.

- Segnalazione del 29/12/2015 che informava che [REDACTED] era iscritta nell'elenco degli intermediari finanziari non abilitati al rilascio di garanzie nei confronti del pubblico.
- Sentenza di Fallimento n. 810/2018 del 26/10/2017 di [REDACTED] Fallimento chiuso in data 31/08/2018.
- Comunicazione del legale Avv. [REDACTED] del 25/02/2022, per conto del Comune, con cui lamentava il mancato adempimento degli obblighi della Convenzione da parte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Lamentava inoltre la mancata esecuzione delle opere di manutenzione dell'impianto di fitodepurazione, sopperite dal Comune. L'atto costituiva atto di diffida e messa in mora a provvedere all'adempimento degli obblighi assunti.
- Comunicazione del 29/03/2023 con cui il Comune richiedeva alla [REDACTED] [REDACTED] di provvedere al ripristino delle recinzioni di protezione ed al taglio delle sterpaglie.
- Comunicazione del 29/03/2023 con cui il Comune comunicava alla [REDACTED] [REDACTED] che avrebbe provveduto alla richiesta di un nuovo contatore ed alla manutenzione dell'impianto di fitodepurazione, addebitando i costi.

In base a quanto sopra esposto, confrontato con lo stato dei luoghi visionato, è possibile desumere che il progetto di lottizzazione non risulta essere stato ultimato. È difatti stata presentata la comunicazione di fine lavori parziale del 21/10/2009 Prot. 4301 e la successiva richiesta di agibilità del 21/10/2009 Prot. 4300 riferita ai soli immobili ultimati. A seguito di ciò non sono stati mostrati ulteriori documenti afferenti al completamento delle lavorazioni, le quali, difatti, non risultano completate. Inoltre, si evidenzia che la lottizzazione non risulta provvista di adeguata polizza fidejussoria, in quanto l'ultima polizza era stata stipulata con [REDACTED] che è risultato privo dei necessari requisiti. Peraltro, tale soggetto è fallito con Sentenza di Fallimento n. 810/2018 del 26/10/2017.

[REDACTED]

In data 29/03/2024 lo scrivente provvedeva a richiedere al Comune alcuni chiarimenti in merito alla documentazione visionata, con particolare riferimento alle aree che, al termine della lottizzazione dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Roncaro.

In data 03/04/2024 l'U.T. del Comune inoltrava una prima comunicazione di risposta a cui seguiva una conferma da parte del legale dell'Ente. Da tali missive si desume che, rispetto ai beni pignorati, unicamente l'edificio a destinazione commerciale non sarebbe

[REDACTED]

570 del 24/01/2024, richiesto dallo scrivente, sembra non collocare l'edificio commerciale sul mappale 214. Tuttavia, si ritiene consono prevedere che, al termine delle lavorazioni, dovrà essere eseguito un rilievo celerimetrico dell'edificato e valutata l'eventuale necessità di procedere a tale attività catastale. Tale aspetto non è prevedibile in questa fase, poiché le lavorazioni non risultano essere state terminate e non si può avere contezza dello stato finito futuro dell'opera che potrebbe subire eventuali varianti, dipendenti dalle future eventuali scelte progettuali messe in campo dai potenziali futuri soggetti interessati.

[REDACTED]



COMUNE DI VELLEZZO BELLINI

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2/2024 Prot. 2118/2024 del 22/02/2024 il Comune ha specificato che i mappali interessati sono normati dall'art. 63 del P.d.R. del P.G.T. del Comune, con specifico riferimento alla scheda ESP 01 del D.d.P. del P.G.T..

L'art. 63 norma il Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII), fornendo le specifiche afferenti gli standard urbanistici previsti e le destinazioni d'uso consentite. Fornisce inoltre alcune prescrizioni riguardanti le nuove costruzioni da insediare.

La scheda ESP 01 prevede i seguenti indici urbanistici:

- Indice di edificabilità territoriale massimo = 0,60 mc/mq
- H max = 7,50 m
- Rc max = 40 %
- Indice di permeabilità dei suoli = 40% Sf
- Piantumazione ad alto fusto = 40 alberi/ha
- Piantumazione con arbusti = 60 arbusti/ha

per un volume massimo edificabile di 7.159,20 mc.

È prevista una destinazione d'uso principale a carattere residenziale con destinazioni terziarie fino all'unità di vicinato per un massimo del 30%.

Roncaro Fg. 1 Mapp. 211

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 1 – Estratto di mappa catastale con indicazione del bene in esame

Conformità urbanistico-edilizia

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 570 del 24/01/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

Piano delle Regole

- Servizi esistenti e sul lato ovest
- Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

Piano dei Servizi

- VM verde di mitigazione per la qualità urbana
- Servizi tecnologici - FTD fito-depuratore

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non è indicata la presenza dell'impianto di depurazione, che dovrà essere aggiornato una volta che sarà portato a termine il piano di lottizzazione.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari. Il mappale risulta accatastato a Catasto Terreni. Data l'esistenza dell'impianto di depurazione, si evidenzia che esso dovrà essere accatastato correttamente, una volta che sarà portato a termine il piano di lottizzazione.

Descrizione analitica dei beni

Il bene è costituito da un appezzamento di terreno su cui è stato installato un impianto di depurazione.

Valutazione complessiva dei beni

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'impianto di fitodepurazione, oggetto del mappale in esame, andrà ceduto gratuitamente a PaviaAcque a seguito di collaudo.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

Roncaro Fg. 1 Mapp. 213 e 214

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 2 – Estratto di mappa catastale con indicazione del bene in esame

Conformità urbanistico-edilizia

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 570 del 24/01/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

Mappale 213

Piano delle Regole

- Tessuto edificato commerciale per MSV esistente relativo al fabbricato
- Servizi esistenti sul lato ovest del fabbricato

Piano dei Servizi

- Ps parcheggi pubblici legati alla presenza di servizi

Mappale 214

Piano delle Regole

- Servizi esistenti e strade

Piano dei Servizi

- Ps parcheggi pubblici legati alla presenza di servizi

In particolare, si rileva che sul Mappale è presente un fabbricato, edificato mediante Permesso di Costruire n. 3290 del 21/11/2007. All'interno della pratica sono stati mostrati i seguenti documenti:

- Richiesta di Permesso di Costruire del 19/05/2007 Prot. n. 1424
- Esame di Impatto Paesistico del 19/05/2007 Prot. n. 1424, in cui è specificato che l'edificio in esame prevede 7 unità immobiliari con destinazione commerciale al piano terra ed 11 unità immobiliari al piano primo
- Richiesta di parere igienico sanitario del 19/05/2007 Prot. 1424
- Parere igienico sanitario n. 469
- Comunicazione del Comune di Roncaro del 23/06/2007 con cui era richiesta la realizzazione di un'unica area da destinarsi a supermercato, con priorità di realizzazione.
- Denuncia di Inizio Lavori del 18/07/2007 Prot. 2025
- Comunicazione del Comune di Roncaro del 31/07/2007 con cui venivano sospese le lavorazioni per necessità di adeguarsi alla delibera del Consiglio Comunale. Era preannunciato un incontro tra le parti.
- Richiesta dell'Impresa del 24/10/2007 Prot. 2852 di ripresa delle opere afferenti alle urbanizzazioni.

- [REDACTED]
- In data 24/10/2007 risulta protocollata al n. 2853 una tavola grafica sostitutiva che riformulava l'area commerciale. Contiene un edificio che differiva dalla primitiva versione progettuale in maniera pressoché totale.
 - in data 27/10/2007 il Comune autorizzava la ripresa dei lavori di urbanizzazione, con lettera Prot. 2904
 - Comunicazione del 21/11/2007 Prot. 3087 del Comune in cui è riepilogato il contributo al costo di costruzione ed a cui è allegato l'atto di fidejussione n. 17094 per la metà del contributo, emesso da [REDACTED]
 - Rilascio di Permesso di Costruire Prot. 3290 del 21/11/2007
 - notifica preliminare del 14/02/2008

L'edificio è stato edificato al rustico. Sono difatti mancanti le finiture interne, le componenti serramentistiche e le dotazioni impiantistiche.

Si evidenzia che dalla documentazione edilizia sopra esposta, non sono state mostrate allo scrivente eventuali pratiche strutturali, eventuale relazione tecniche ex-legge 10/91.

La documentazione progettuale riscontrata appare sintetizzarsi nella tavola grafica sostitutiva, protocollata in data 24/10/2007 al n. 2853, che riformulava l'area commerciale prevedendo l'edificio visionato che differiva dalla primitiva versione progettuale in maniera pressoché totale.

Rispetto a tale elaborato si è riscontrata in loco la presenza di una differente campitura dei pilastri, presenti in numero inferiore in loco rispetto al disegno.

Per quanto attiene le misure interne è stata registrata la corrispondenza con quanto raffigurato. Di difficile verifica è invece l'altezza, in quanto in loco è presente un'altezza sottotrave di 3,10 m, mentre la tavola grafica propone un'altezza di un controsoffitto non installato e non mostra le travi strutturali. L'altezza del controsoffitto è indicata in 3,00 m.

La tavola mostra la presenza di un terrazzo coperto per macchinari al piano superiore. In loco non è stato possibile accedere direttamente a tale spazio in quanto non è stata

[REDACTED]

rilevata la presenza di collegamenti verticali volti all'accesso. Una visione esterna consente tuttavia di individuare un ambiente provvisto di pareti ed aperture, su cui non sono state installate componenti serramentistiche, provvisto di copertura, che non appaiono pienamente riconducibili ad un terrazzo coperto. Tali pareti appaiono di altezza maggiore a quanto evincibile dalla tavola, in cui lo spazio verticale appare inferiore. Durante il sopralluogo non è stato possibile misurare le altezze totali del fabbricato, pertanto, non è possibile esprimersi in merito ad un loro confronto con l'elaborato.

Un confronto effettuato sui prospetti evidenzia alcune differenze. Ad esempio, il prospetto lato ovest non mostra l'ultima arcata del portico verso nord, peraltro presente in pianta, raffigurando una parete piena. Sul fronte sud alcune arcate del portico non presentano l'ampiezza riscontrata in loco. Nella pianta corrispondente è indicata la presenza di una arcata in meno rispetto al rilevato ed al disegno del prospetto stesso. Il prospetto est mostra un timpano di conformazione differente rispetto al progettato. Il prospetto nord mostra unicamente le finestrelle, senza raffigurare la porta centrale.

In generale è possibile concludere che permangono incongruità tra la pianta ed i prospetti mostrati nella stessa tavola sopra richiamata e si rilevano alcune incongruenze tra il progetto e lo stato dei luoghi visionato.

In virtù della mancata ultimazione delle opere e del lasso di tempo trascorso dalla presentazione della pratica edilizia sopra richiamata è possibile definire la necessità di procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia volta sia a rettificare le incongruenze rilevate, sia a presentare la documentazione carente, afferente alla progettazione dell'edificio, con particolare riferimento alle componenti strutturali, energetiche ed impiantistiche. A seguito di ciò dovranno essere poste in opera sia le lavorazioni necessarie alla conclusione dell'edificio, sia le potenziali integrazioni volte a rispettare il contemporaneo assetto normativo in materia.

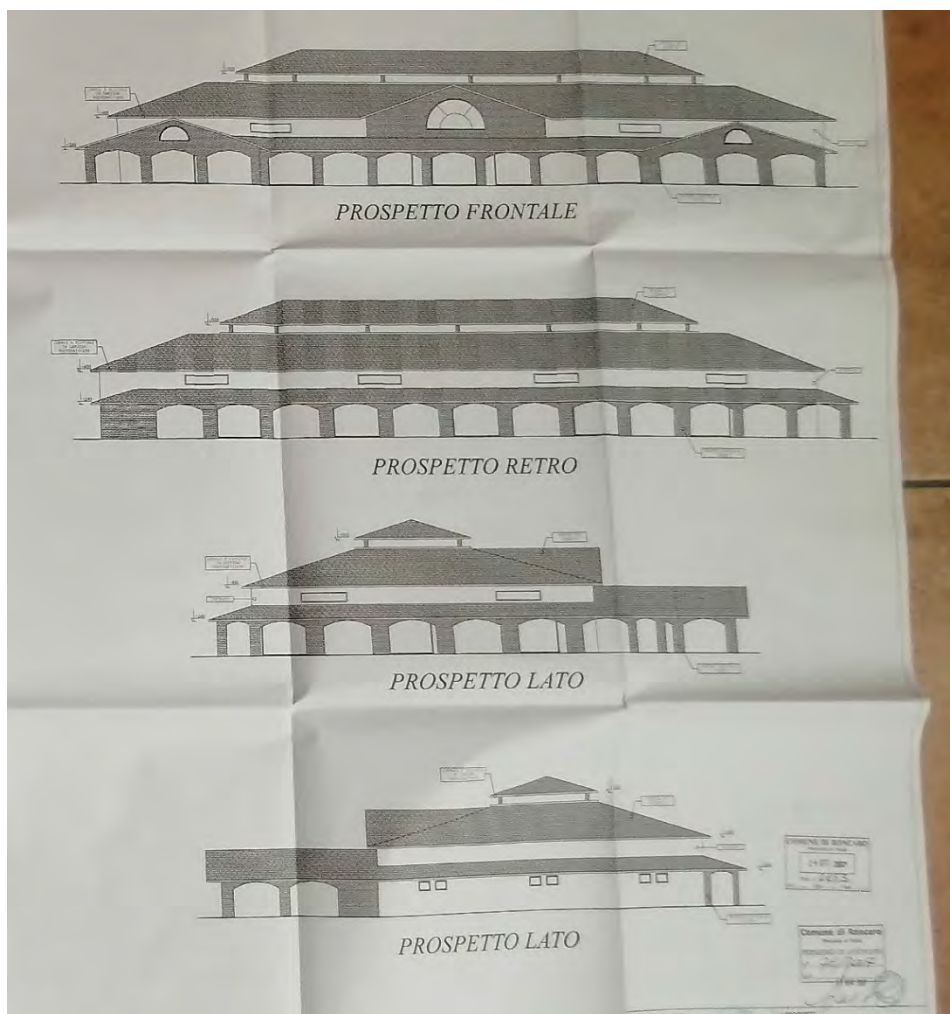
Si propongono di seguito alcuni estratti della tavola grafica sostitutiva sopra richiamata.



Fot. 3 – Estratto tavola grafica sostitutiva, protocollata in data 24/10/2007 al n. 2853



Fot. 4 – Estratto tavola grafica sostitutiva, protocollata in data 24/10/2007 al n. 2853



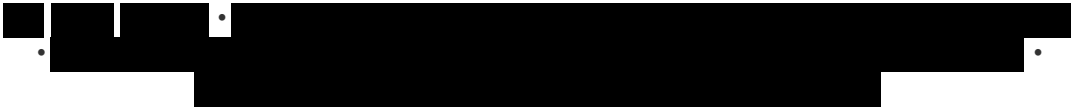
Fot. 5 – Estratto tavola grafica sostitutiva, protocollata in data 24/10/2007 al n. 2853

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non è indicata la presenza dell'edificio, che dovrà essere aggiornato una volta che sarà portato a termine l'iter burocratico afferente all'edificazione.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari. Il mappale risulta accatastato a Catasto Terreni. Data l'esistenza dell'edificio edificando, si evidenzia che esso dovrà essere accatastato a Catasto Fabbricati, una volta che sarà portato a termine l'iter burocratico afferente all'edificazione.



Descrizione analitica dei beni

Il bene è costituito da un edificio al rustico, di ampie dimensioni, provvisto di un esteso porticato sui lati ovest, sud ed est.

Esternamente il fabbricato mostra la presenza delle finiture delle pareti e dei soffitti dei portici ad intonaco tinteggiato e di laterizio a vista di rivestimento ai pilastri. Le coperture appaiono visivamente completate con finitura in tegole. I portici non presentano pavimentazioni.

Internamente l'edificio mostra le sole strutture al rustico, senza finiture, componenti serramentistiche e dotazioni impiantistiche.

La struttura appare essere in telaio in calcestruzzo armato con solai nervati prefabbricati in calcestruzzo armato.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di infiltrazioni potenzialmente dovuta alla concomitante carenza ed alla rottura di alcune tegole di copertura. Non è stato tuttavia possibile accedere ai tetti o effettuare indagini invasive o di smontaggio delle stratigrafie per approfondire il fenomeno.

Inoltre, occorre evidenziare che il cespite ha subito un abbandono nel corso degli ultimi 10/15 anni, privo pertanto delle necessarie manutenzioni cicliche delle componenti realizzate, dato lo stato di cantiere non ultimato.

I mappali menzionati comprendono altresì un'area a parcheggio.

Valutazione complessiva dei beni

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa.

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile procedere ad un rilievo strumentale dell'area e dell'edificio. Al fine di determinare la superficie dell'area esterna si è pertanto fatto riferimento alle misure disponibili nella tavola grafica sostitutiva, protocollata in data 24/10/2007 al n. 2853.

Edificio commerciale	Superfici
Edificio	1.042,44
Porticato	379,23
Terrazzo per macchinari	245,00
Area esterna	1.174,77

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Edificio commerciale	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Edificio	1.042,44	1,00	1.042,44
Porticato	379,23	0,30	113,77
Terrazzo per macchinari	245,00	0,30	73,50
Area esterna	1.174,77	0,05	58,74
Superficie commerciale parametrata			1.288,45

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 1.400,00 €/mq. di superficie commerciale (Osservatorio Mercato Immobiliare 2023/2, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Edificio commerciale			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,800
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	1,000		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	0,800		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	1288,45	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	1030,76
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.400,00	Valore complessivo (Vc)	€ 1.443.061,20



Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti stimate nella misura del 59,25%	€ 855.013,76
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 35.000,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 8.000,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 898.013,76
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 81.757,12

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Edificio commerciale)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 1.443.061,20
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 545.047,44
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 463.290,32

PARCHEGGIO

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la



Roncaro Fg. 1 Mapp. 223

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dall'estratto di mappa catastale.



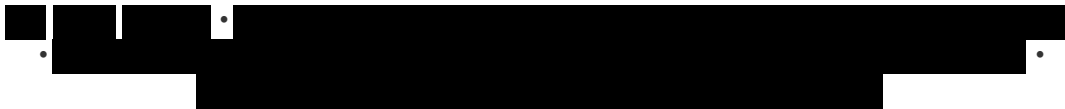
Fot. 6 – Estratto di mappa catastale con indicazione del bene in esame

Conformità urbanistico-edilizia

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 570 del 24/01/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

Piano delle Regole

- Servizi esistenti e sul lato est
- Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto + Fascia di rispetto stradale



Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non è indicata la presenza della pista ciclabile.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

Descrizione analitica dei beni

Il bene è costituito da un appezzamento di terreno che è occupato da zone a verde e da una pista ciclabile.

Valutazione complessiva dei beni

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

Roncaro Fg. 1 Mapp. 224

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dall'estratto di mappa catastale.



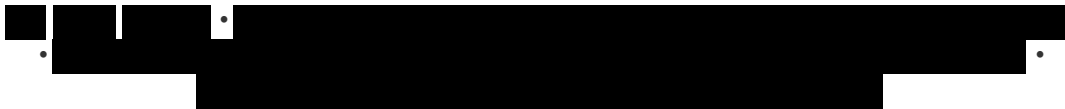
Fot. 7 – Estratto di mappa catastale con indicazione del bene in esame

Conformità urbanistico-edilizia

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 570 del 24/01/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

Piano delle Regole

- Servizi esistenti e sul lato est
- Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto + Fascia di rispetto stradale



Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

Descrizione analitica dei beni

Il bene è costituito da un appezzamento di terreno che è occupato da una zona a verde.

Valutazione complessiva dei beni

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

Roncaro Fg. 1 Mapp. 225

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dall'estratto di mappa catastale.



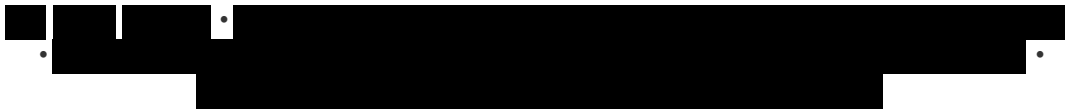
Fot. 8 – Estratto di mappa catastale con indicazione del bene in esame

Conformità urbanistico-edilizia

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 570 del 24/01/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

Piano dei Servizi

- Strade
- Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto



Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

Descrizione analitica dei beni

Si evidenzia che il mappale risulta occupato da una fitta vegetazione, in quanto la porzione sud-ovest dell'area di lottizzazione non è stata ultimata. Non era pertanto accessibile al momento del sopralluogo in quanto sarebbe necessaria una preliminare attività di pulizia e deforestazione. Appare possibile evidenziare che il CDU evidenzia la presenza di strade e di un corso d'acqua. La tavola n. 2 del progetto di lottizzazione mostra altresì la presenza di una zona a verde.

Valutazione complessiva dei beni

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

Roncaro Fg. 1 Mapp. 226

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dall'estratto di mappa catastale.



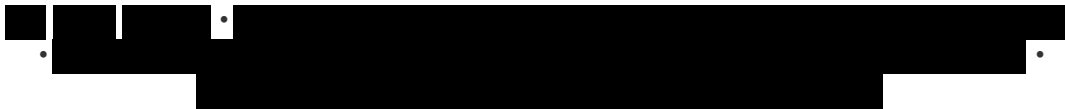
Fot. 9 – Estratto di mappa catastale con indicazione del bene in esame

Conformità urbanistico-edilizia

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 570 del 24/01/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

Piano dei Servizi

- Strade con annessi parcheggi pubblici legati al tessuto insediativo



Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

Descrizione analitica dei beni

Si evidenzia che parte del mappale risulta occupato da una fitta vegetazione, in quanto la porzione sud-ovest dell'area di lottizzazione non è stata ultimata. Non era pertanto completamente accessibile al momento del sopralluogo in quanto sarebbe necessaria una preliminare attività di pulizia e deforestazione. Appare possibile evidenziare che il CDU evidenzia la presenza di strade con annessi parcheggi pubblici legati al tessuto insediativo. La tavola n. 2 del progetto di lottizzazione mostra anch'essa la presenza di viabilità. La porzione di mappale esaminabile appare collimare con tali indicazioni.

Si evidenzia altresì la presenza di una cabina elettrica edificata sul mappale, che appare afferente quanto appreso nella TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2010 - Registro Particolare 2327 Registro Generale 3774, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 55530/21463 del 22/02/2010, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Conservatoria di Pavia). La nota rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] e riguarda l'installazione di una cabina elettrica.

Valutazione complessiva dei beni

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

Vellezzo Bellini

VELLEZZO BELLINI FG. 3 MAPP. 883

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 10 – Estratto di mappa catastale con indicazione del bene in esame

Conformità urbanistico-edilizia

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2/2024 Prot. 2118/2024 del 22/02/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

“Il Piano di Governo del Territorio vigente individua l'area in:

[REDACTED]

"Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII)" (art. 63 P.d.R. del P.G.T.) - Scheda ESP 01 del D.d.P. del P.G.T.

NOTE

- Parte del mappale rientra nel limite di rispetto impianto di depurazione e pozzo idrico (art. 76 P.d.R. del P.G.T.)".

Per quanto attiene all'art. 63 del P.d.R. ed alla Scheda ESP 01 del D.d.P. si rimanda alla trattazione fornita in premessa.

L'art. 76 del P.d.R. richiama i divieti stabiliti dagli art. 5 e 6 del DPR n. 236/1988 per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi. Richiama altresì la necessità di indagini geologiche di dettaglio, propedeutiche ad accertare la preliminare compatibilità degli interventi da azionare.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

Descrizione analitica dei beni

Si evidenzia che al momento del sopralluogo il terreno presentava una rigogliosa presenza di erba alta ed altra vegetazione, che non ha consentito una disamina approfondita del suolo dell'appezzamento, in quanto sarebbe risultata necessaria una preliminare attività di diserbamento. Dall'indagine visiva è possibile desumere che il sedime appare essere costituito da un terreno agricolo.

VELLEZZO BELLINI FG. 3 MAPP. 890

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 11 – Estratto di mappa catastale con indicazione del bene in esame

Conformità urbanistico-edilizia

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2/2024 Prot. 2118/2024 del 22/02/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

"Il Piano di Governo del Territorio vigente individua l'area in:

- Parte "Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII)"

(art. 63 P.d.R.

del P.G.T.) - Scheda ESP 01 del D.d.P. del P.G.T.

- Parte "Zone per la viabilità" (art. 73, 81 P.d.R. del P.G.T.)."

[REDACTED]

Per quanto attiene all'art. 63 del P.d.R. ed alla Scheda ESP 01 del D.d.P. si rimanda alla trattazione fornita in premessa.

Gli art. 73 ed 81 del P.d.R. riguarda le zone per la viabilità stradale

Si evidenzia inoltre che, durante il sopralluogo, è stata rilevata la presenza di un cancello carraio di proprietà di terzi, munito di numero civico, con cui si accede al Mapp. 977, di proprietà di terzi. All'interno dell'atto di compravendita del bene del 07/11/2006 Notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 211950/31631 non è evidenziata una specifica servitù di passaggio in merito, seppur si rileva un estratto in cui si legge genericamente che *"Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato giuridico e di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, il tutto, così come compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e di possesso"*.

L'atto menziona altresì che *"Garantisce altresì la parte venditrice, che quanto compravenduto è libero da liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri, diritti di prelazione di terzi, nonché da ipoteche a eccezione della convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio di Milano [REDACTED] [REDACTED] il giorno 08/10/2003 n. 197536/23000 di repertorio, registrato a Milano 4 il 28/10/2003 al n. 11131 serie IV e trascritta a Pavia il giorno 11/11/2003 ai nn. 22636/12934, 22637/12935 e 22538/13936, convenzione nota alla parte acquirente"*. Lo scrivente ha provveduto a recuperare copia di tale documento, il quale, tuttavia, come altresì indicato dalle tavole ivi allegate, non appare interessare direttamente i mappali 890 e 892 ma aree ad essi confinanti.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Vellezzo Bellini un approfondimento in merito alla titolarità dei cespiti corrispondenti a tale numero civico per il transito sul Mappale 890 e copia della pratica di attribuzione del numero civico indicato del Comune. In data 11/06/2024 il Comune rispondeva comunicando che per quanto riguarda l'assegnazione del numero civico da una ricerca nell'archivio corrente l'Ente non era in grado di fornire copia della pratica. Eventuali ulteriori approfondimenti in merito necessiterebbero un eventuale accesso agli atti riguardante una proprietà di terzi rispetto al soggetto pignorato ed ai beni non oggetto della procedura. Si rimane a

[REDACTED]

disposizione dell'Ill.mo G.I. per eventualmente procedere ad ulteriori approfondimenti in merito.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

Descrizione analitica dei beni

Si evidenzia che al momento del sopralluogo il terreno presentava una parte occupata dalla viabilità stradale asfaltata ed una parte mostrava una rigogliosa presenza di erba alta ed altra vegetazione, che non ha consentito una disamina approfondita del suolo dell'appezzamento, in quanto sarebbe risultata necessaria una preliminare attività di diserbamento. La forma del cespite, stretta ed allungata, potrebbe consentire il proseguimento del tratto stradale per consentire l'accesso ai Mapp. 892 ed 883.

VELLEZZO BELLINI FG. 3 MAPP. 892

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 12 – Estratto di mappa catastale con indicazione del bene in esame

Conformità urbanistico-edilizia

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2/2024 Prot. 2118/2024 del 22/02/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

"Il Piano di Governo del Territorio vigente individua l'area in:

- *"Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII)" (art. 63 P.d.R. del P.G.T.) - Scheda ESP 01 del D.d.P. del P.G.T."*

Per quanto attiene all'art. 63 del P.d.R. ed alla Scheda ESP 01 del D.d.P. si rimanda alla trattazione fornita in premessa.



Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

Descrizione analitica dei beni

Si evidenzia che al momento del sopralluogo il terreno presentava una rigogliosa presenza di erba alta ed altra vegetazione, che non ha consentito una disamina approfondita del suolo dell'appezzamento, in quanto sarebbe risultata necessaria una preliminare attività di diserbamento. Dall'indagine visiva è possibile desumere che il sedime appare essere costituito da un terreno agricolo.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Al fine di procedere alla valutazione dei cespiti lo scrivente farà riferimento alla Relazione di stima delle Aree Edificabili del Comune di Vellezzo Bellini del marzo 2015, elaborato attualmente utilizzato dall'ente ai fini dei calcoli fiscali, approvato con verbale di deliberazione della giunta comunale n. 47 del 07/12/2015

Il documento determina un valore venale di base, per le aree residenziali, pari a 77,00 €/mq.

La relazione fornisce inoltre alcuni indici di parametrizzazione, che devono essere tenuti in considerazione ed applicati al valore di base, per tenere in considerazione alcuni aspetti dei cespiti in oggetto.

Si propongono i seguenti prospetti di valutazione.

MAPPALÉ	883	890	892	TOTALE
SUPERFICI	4.947,00	432,00	1.648,00	7.027,00
Valore venale Aree residenziali Relazione di stima aree edificabili Comune di Vellezzo Bellini del Marzo 2015	77,00 €	77,00 €	77,00 €	
INDICE DI ZONA TERRITORIALE I1	1,00	1,00	1,00	
INDICE DI ZONA URBANISTICA I2	0,80	0,80	0,80	
INDICE DI STADIO URBANISTICO I3	0,80	0,80	0,80	
INDICE DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI I4	1,00	0,80	1,00	
INDICE TOTALE	0,64	0,51	0,64	
VALORE UNITARIO PARAMETRATO	49,28 €	39,42 €	49,28 €	
VALORE TOTALE	243.788,16 €	17.031,17 €	81.213,44 €	342.032,77 €
Riduzione cautelativa				
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita				€ 51.304,92
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa				290.727,85 €

* * * *

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

LOTTO N. 1

COMUNE DI RONCARO FG. 1 MAPP. 211

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'impianto di fitodepurazione, oggetto del mappale in esame, andrà ceduto gratuitamente a PaviaAcque a seguito di collaudo.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

LOTTO N. 2

EDIFICIO COMMERCIALE DI CUI AL FG. 1 MAPPALI 213 E 214 SITI A RONCARO

Valore complessivo	€ 1.443.061,20
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 545.047,44
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 463.290,32

LOTTO N. 3

PARCHEGGIO DI CUI FG. 1 MAPPALI 213 E 214 SITI A RONCARO

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area a parcheggio, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

[REDACTED]

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione alla porzione d'area in conseguenza a tale premessa.

LOTTO N. 4

COMUNE DI RONCARO FG. 1 MAPP. 223

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

LOTTO N. 5

COMUNE DI RONCARO FG. 1 MAPP. 224

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

LOTTO N. 6

COMUNE DI RONCARO FG. 1 MAPP. 225

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

LOTTO N. 7

COMUNE DI RONCARO FG. 1 MAPP. 226

In virtù di quanto esposto nei capitoli di premessa in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area, oggetto del mappale in esame, andrà ceduta gratuitamente al Comune al termine dell'intervento di lottizzazione.

Non è pertanto possibile attribuire una valutazione al cespite in conseguenza a tale premessa.

LOTTO N. 8

COMUNE DI VELLEZZO BELLINI FG. 3 MAPP. 883

MAPPALE	883
SUPERFICI	4.947,00
Valore venale Aree residenziali Relazione di stima aree edificabili Comune	77,00 €
INDICE DI ZONA TERRITORIALE I1	1,00
INDICE DI ZONA URBANISTICA I2	0,80
INDICE DI STADIO URBANISTICO I3	0,80
INDICE DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI I4	1,00
INDICE TOTALE	0,64
VALORE UNITARIO PARAMETRATO	49,28 €
VALORE TOTALE	243.788,16 €
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 36.568,22
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	207.219,94 €

LOTTO N. 9

COMUNE DI VELLEZZO BELLINI FG. 3 MAPP. 890 E 892

MAPPALE	890	892	TOTALE
SUPERFICI	432,00	1.648,00	2.080,00
Valore venale Aree residenziali Relazione di stima aree edificabili Comune di Vellezzo Bellini del Marzo 2015	77,00 €	77,00 €	
INDICE DI ZONA TERRITORIALE I1	1,00	1,00	
INDICE DI ZONA URBANISTICA I2	0,80	0,80	
INDICE DI STADIO URBANISTICO I3	0,80	0,80	
INDICE DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI I4	0,80	1,00	
INDICE TOTALE	0,51	0,64	
VALORE UNITARIO PARAMETRATO	39,42 €	49,28 €	
VALORE TOTALE	17.031,17 €	81.213,44 €	98.244,61 €
Riduzione cautelativa			
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita			€ 14.736,69
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa			83.507,92 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 12/06/2024



Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Atti di provenienza
- All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 8 - Ulteriori atti recuperati