

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

Luzzatti POP NPLS 2022 S.r.l.

contro

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c.

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **126/2024**

Giudice Dr. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 3431
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia al N. 366

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743
email: info@bricca.eu

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente valutazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di valutazione.



Valutatore Certificato n.01514 - UNI11558/2014 ---- Qualifica REV – IT/CNGeGL/2023/4

Beni siti in Comune di Villanterio (PV)

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è formato da n.4 unità abitative, con relative pertinenze, poste all'interno di un fabbricato residenziale. Nello stesso immobile vi è altresì un locale di deposito ed un locale autorimessa. In zone limitrofe vi sono invece n.4 terreni senza diretto potenziale edificatorio.

È doveroso fin da subito chiarire alcune criticità che accomunano sia le unità residenziali che gli altri due locali. Nello specifico la palazzina è stata concepita al suo interno per accogliere le unità abitative, locali accessori quali cantine, autorimessa e locale di deposito, il tutto a completamento della confinante riseria industriale.

Gli accessi sono molteplici se pensati in sinergia con la stessa riseria tanto che una parte dello stesso fabbricato, NON oggetto della presente procedura, è destinato proprio ad uffici.

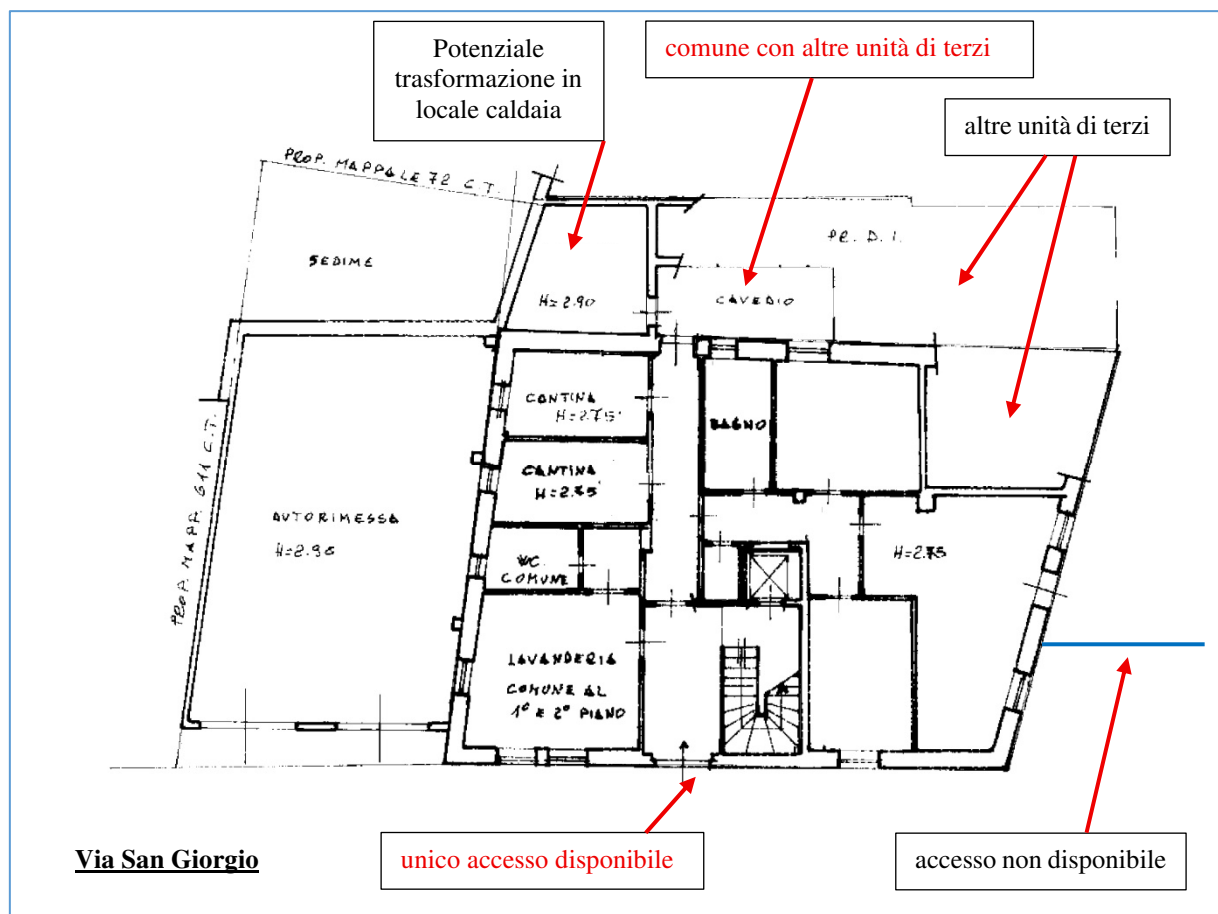


Dovendo però lo scrivente perito analizzare quanto d'interesse in questa sede è corretto segnalare quanto segue:

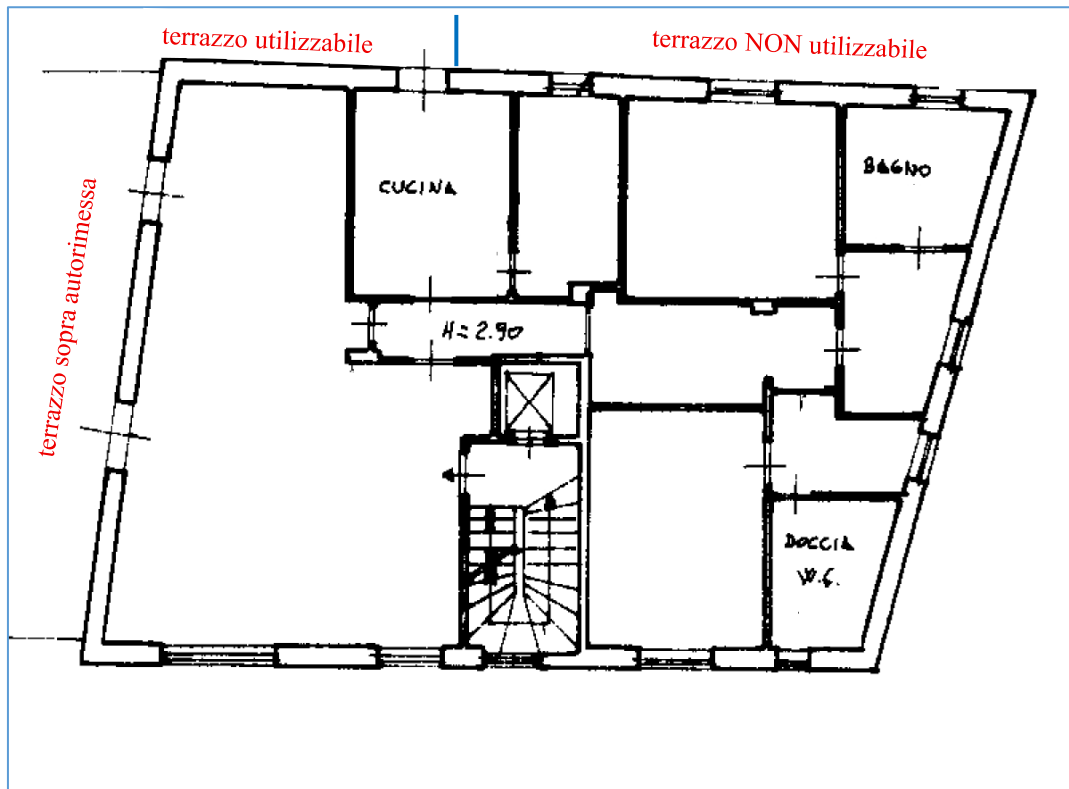
- L'accesso pedonale e carraio può avvenire solo dalla pubblica Via San Giorgio.
- Le unità immobiliari non hanno diritto ad altro accesso dal cortile interno, in quanto di proprietà di terzi estranei alla procedura.
- Una porzione di cavedio/disimpegno al piano terra è in comune con altre unità estranee alla procedura.

- L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed il locale caldaia oggi si trova all'interno degli immobili della riseria, estranea alla procedura. Quello rappresentato qui come locale di deposito potrebbe essere utilizzato in futuro quale nuovo locale caldaia.
 - L'impianto elettrico è anch'esso comune, con unico contatore condiviso con gli immobili della riseria, estranea alla procedura.
 - L'appartamento del piano primo gode oggi della possibilità di usufruire di un terrazzo che funge da copertura di altre unità estranee alla procedura. L'accesso dovrà essere chiuso in quanto tale porzione non rientra nella disponibilità dell'unità immobiliare.
- La stessa unità usufruisce anche di un secondo terrazzo, rappresentato dalla copertura del locale autorimessa ed in parte dalla copertura del locale di deposito.
- Quasi tutti i locali accessori del piano terra, quali cantine, bagni e lavanderia, sono in comune tra le quattro unità oggetto d'inventario, e così pure l'ingresso, il vano scala e l'ascensore.

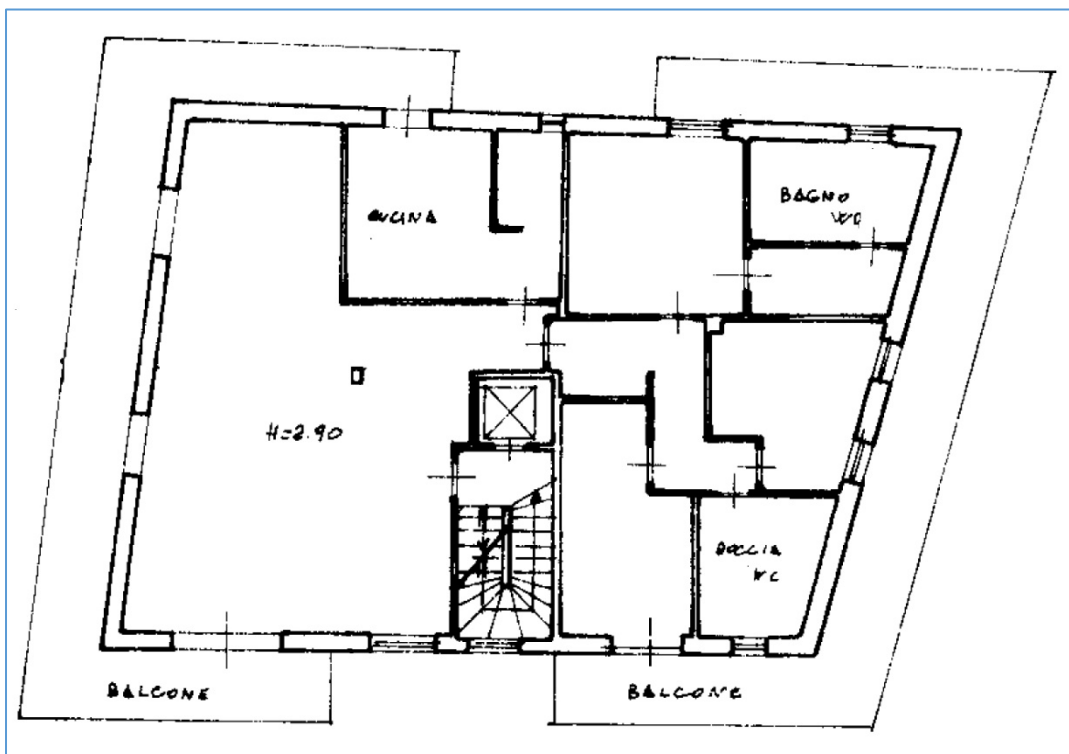
Si riportano a miglior chiarimento i vari sviluppi dei piani della palazzina residenziale con la suddivisione interna delle unità oggetto della presente procedura esecutiva.



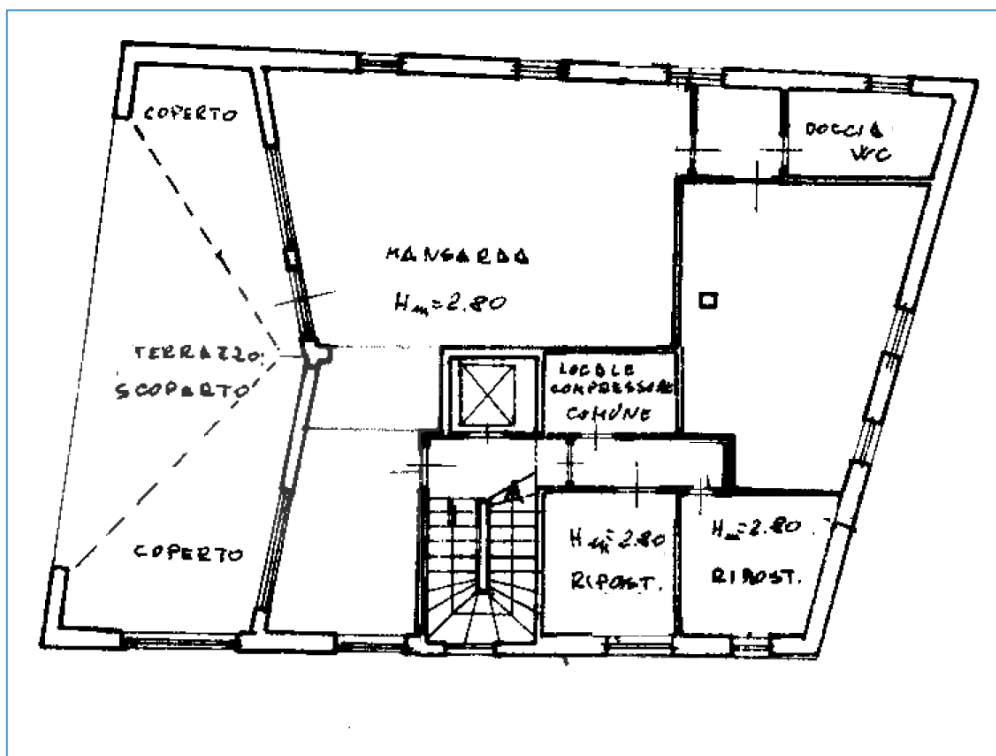
Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo

Per le ragioni suindicate lo scrivente perito, valutato il contesto e lo stato dei luoghi, la fruibilità dei corpi accessori al fabbricato residenziale, le criticità impiantistiche oggi presenti che dovranno essere necessariamente oggetto di revisione generale, valutata altresì la stagnazione del mercato immobiliare della zona, ritiene preferibile, se non necessario, la vendita accorpata in UNICO LOTTO per le quattro unità abitative, il locale di deposito e l'autorimessa.

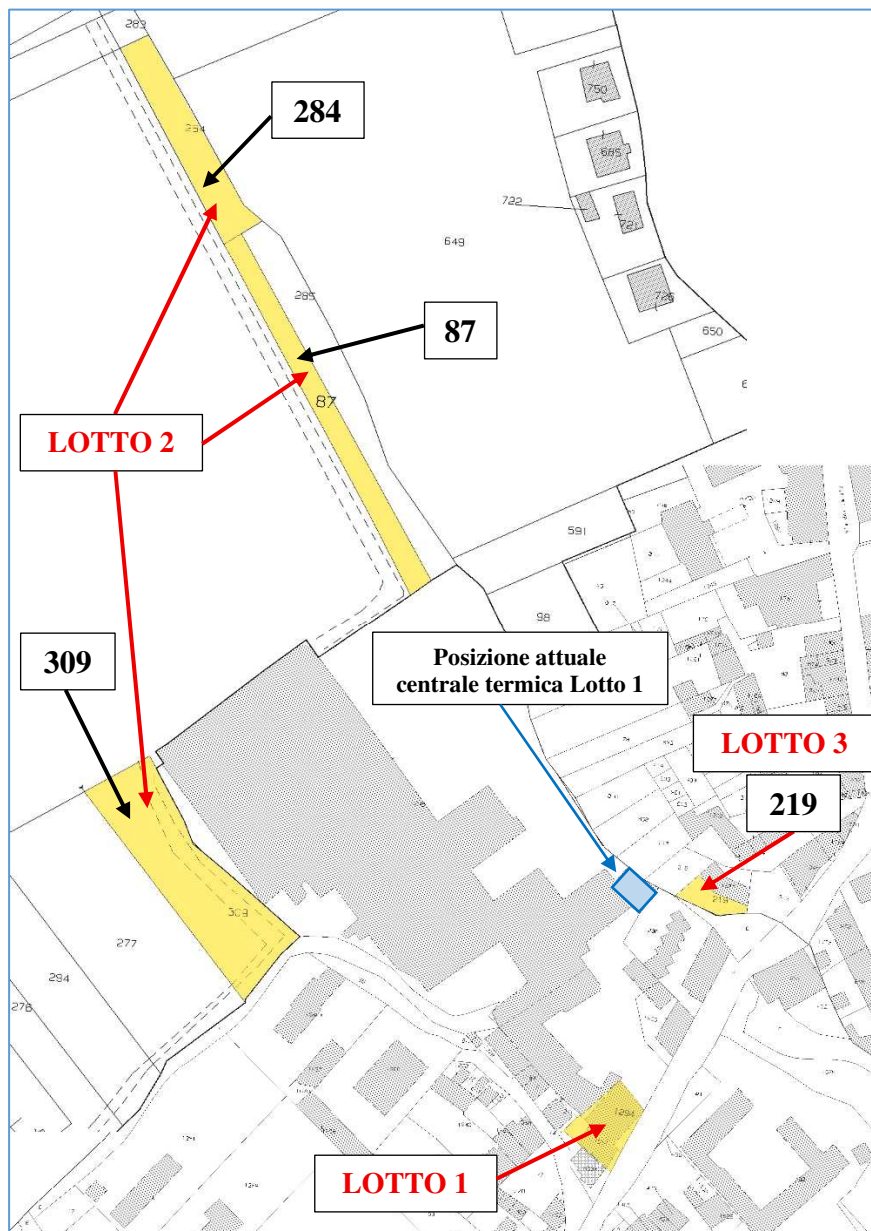
Comune	natura	Foglio	mappale	subalterno	Quota
VILLANTERIO	abitazione	A/8	1294	9	1/1
VILLANTERIO	abitazione	A/8	1294	10	1/1
VILLANTERIO	abitazione	A/8	1294	11	1/1
VILLANTERIO	abitazione	A/8	1294	12	1/1
VILLANTERIO	loc. dep.	A/8	1295	2	1/1
VILLANTERIO	autorimessa	A/8	1594		1/1

In merito ai terreni oggetto di procedura esecutiva gli stessi, come già indicato, non hanno alcuna diretta potenzialità edificatoria.

Come si vede nello stralcio di mappa sottostante sono dislocati in varie posizioni rispetto al fabbricato residenziale descritto finora non risultando quindi d'interesse per lo stesso.

I mappali 87, 284 e 309, come vedremo più avanti, sotto l'aspetto urbanistico rientrano nel medesimo ambito di trasformazione con Programmi Integrati d'intervento (PII) e pertanto si ritiene di trattarli in UNICO LOTTO.

Il mappale 219 invece è di fatto una porzione di piazzale asfaltata, antistante ad un fabbricato, il cui accesso può avvenire solo attraverso proprietà di terzi estranei. In questo caso lo scrivente CTU, vista la forte limitazione d'accesso, non potendo prevedere qui i possibili scenari futuri commerciali, tratterà lo stesso sedime in ALTRO LOTTO.



Beni siti in Comune di VILLANTERIO (PV)

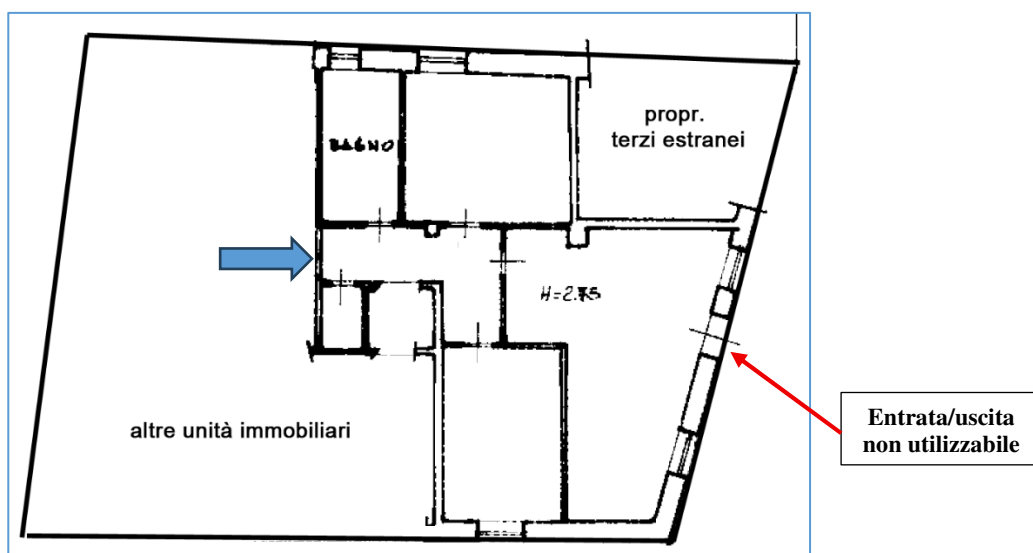
LOTTO UNO

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

1. Unità abitativa, in contesto residenziale, posta nel Comune di Villanterio, in Via San Giorgio n. 201
(numerazione civica dedotta in quanto assente).

Risulta composta, al piano terra, da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, camera da letto, bagno e piccolo ripostiglio. In comproprietà le parti comuni della palazzina, quali ingresso, corridoi.

Si evidenzia che la seconda entrata/uscita dal locale cucina/pranzo verso l'area cortilizia dovrà essere chiusa in quanto detta rea è di proprietà di terzi, estranei alla procedura.



Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

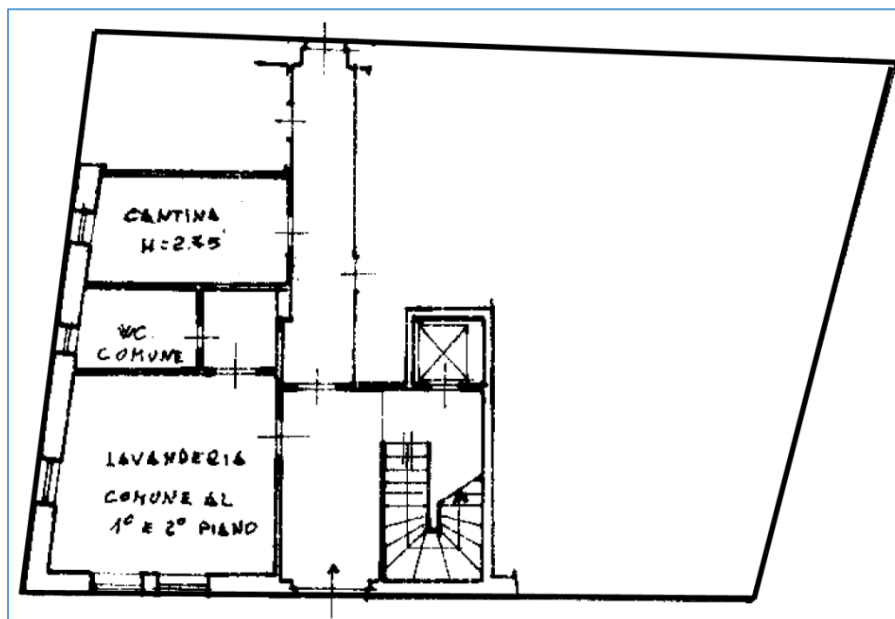
Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio A/8, mappale 1294 sub.9, categoria A/3, classe 2, vani 4, sup. cat. Mq. 75, rendita € 150,81.

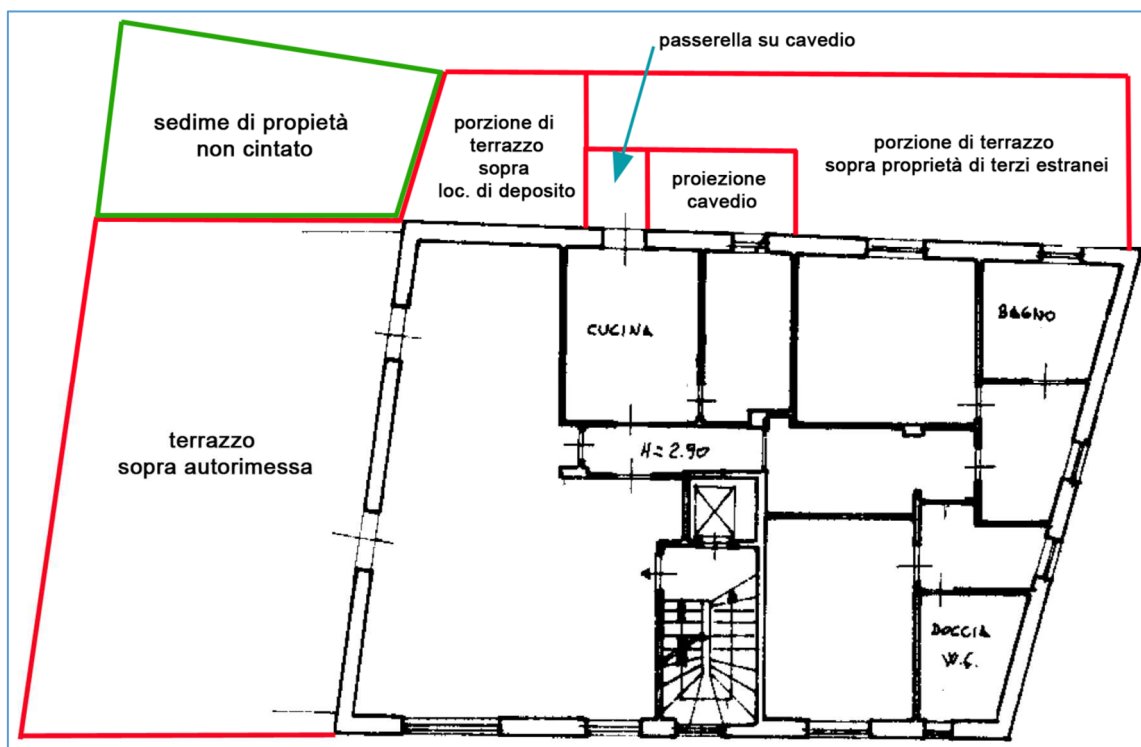
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	A	8	1294	9			A/3	2	4 vani	Totale: 75 m² Totale:escluse aree scoperte***: 75 m²	Euro 150,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA SAN GIORGIO n. 189 Piano T										
Notifica							Parità		Mod.58				
Annotazioni			di studio: costituita dalla soppressione della particella cen sez a fgl 8 pla 24 sub 9 per allineamento mappe										

2. Unità abitativa, in contesto residenziale, posta nel Comune di Villanterio, in Via San Giorgio n. 201
(numerazione civica dedotta in quanto assente).

Risulta composta, al piano terra, da cantina e locali comuni, quali wc e lavanderia; al piano primo da soggiorno, cucina, dispensa, corridoi e disimpegni, due camere e due bagni; al piano terzo locale ripostiglio. In comproprietà le parti comuni della palazzina, quali ingresso, corridoi, vano scale ed ascensore.



Piano Terra



Piano Primo

Per questa unità immobiliare, ed in particolare per il piano primo rappresentato nella pagina precedente occorre fare alcune precisazioni.

L'appartamento, di fatto, gode e sfrutta la copertura del sottostante locale autorimessa quale terrazzo comunicante direttamente con il soggiorno.

Dallo stesso terrazzo, nonché dal locale cucina è possibile raggiungere un secondo terrazzo che però si sviluppa in parte sulla copertura del locale di deposito oggetto della presente esecuzione ed in parte su proprietà di terzi estranei. Anche l'uscita dalla cucina avviene per mezzo di una passerella in c.a. realizzata sul cavedio che ricordo essere in proprietà comune con terzi estranei alla procedura.

Inoltre dall'esterno, mediante un sedime di area di proprietà, oggi legato catastalmente al locale autorimessa, si può accedere ai due terrazzi.



Terrazzo sopra autorimessa



accesso al secondo terrazzo



Terrazzo sopra loc. di deposito



accesso esterno dal sedime di proprietà



Vista completa del secondo terrazzo

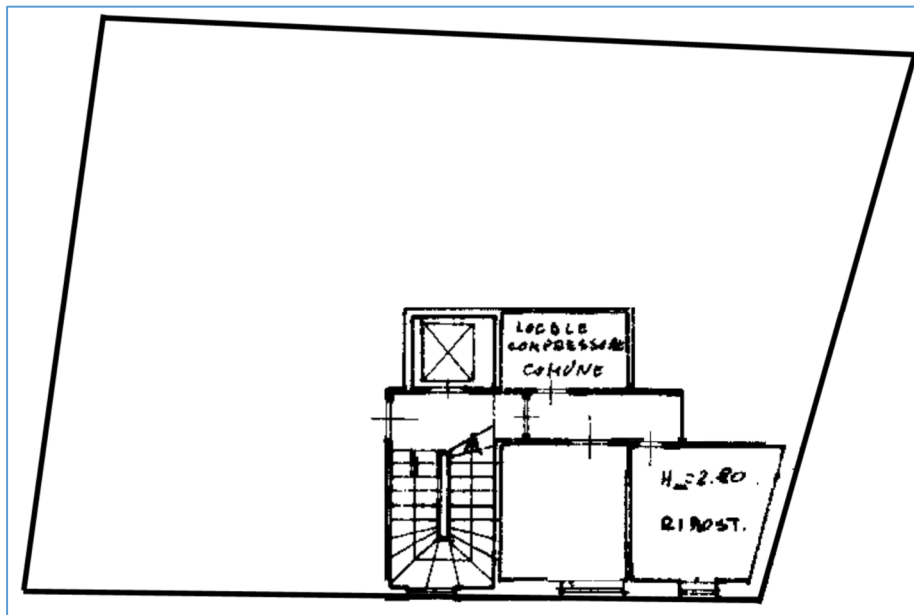
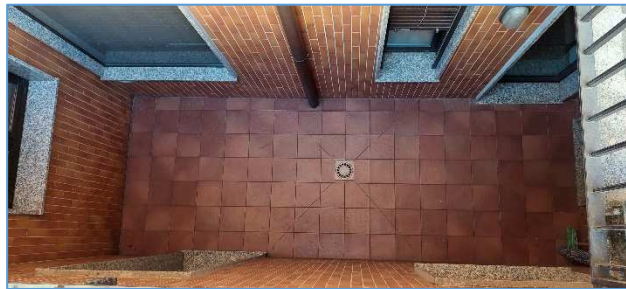


limite proiezione loc. di deposito e passerella

Ora, in questa sede, lo scrivente CTU cautelativamente valuterà l'estensione del terrazzo fino alla proiezione del locale di deposito consigliando però opportune verifiche sia topografiche, per l'esatta estensione del sedime esterno di proprietà, sia per quanto concerne la possibile fruizione della

porzione restante di terrazzo e così pure la possibilità di utilizzare la passerella in c.a. in proiezione sul cavedio comune.

Dalle indagini catastali compiute non sono emersi fattori rilevanti sul tema e la mappa catastale, come vedremo poi nella conformità catastale, non risulta cartograficamente aggiornata, o per meglio dire sicuramente contiene errori grafici che non permettono univoche risultanze. Andrà verificata quindi con la proprietà confinante la possibilità di mantenere l'utilizzo di dette porzioni valutando altresì la compartecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle solette, onere comunque già spettante per il cavedio comune.



Piano Terzo

Si evidenzia infine, a maggior chiarimento, che le porzioni di terrazzo, sia sopra il locale autorimessa sia sopra il locale di deposito, NON risultano catastalmente individuate e riportate in nessuna planimetria catastale delle unità oggetto del presente inventario.

Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

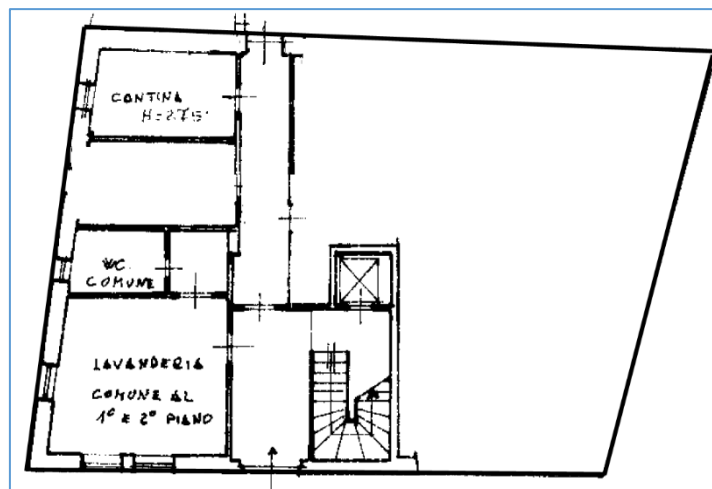
Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio A/8, mappale 1294 sub.10, categoria A/2, classe U, vani 7,5, sup. cat. Mq. 171, rendita € 484,18.

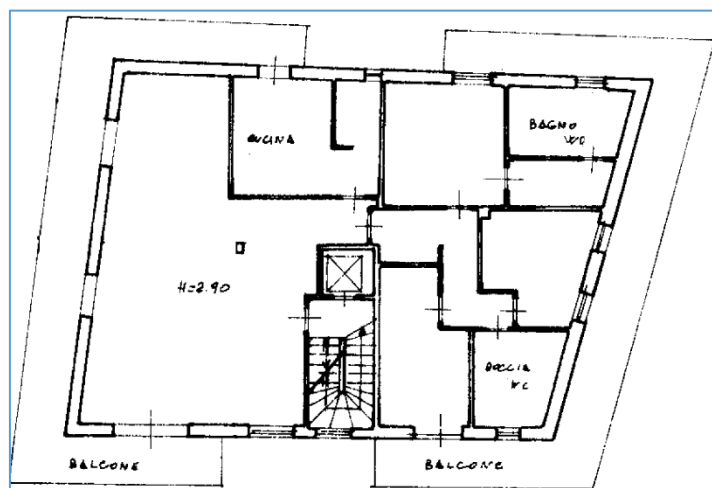
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	A	8	1294	10			A/2	U	7,5 vani	Totale: 171 m² Totale: escluse aree scoperte*: 171 m²	Euro 484,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA SAN GIORGIO n. 189 Piano T-1 - 3										
Notifica						Partita							
Annotazioni			di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 8 pla 24 sub 10 per allineamento mappe										

3. Unità abitativa, in contesto residenziale, posta nel Comune di Villanterio, in Via San Giorgio n. 201 (numerazione civica dedotta in quanto assente).

Risulta composta, al piano terra, da cantina e locali comuni, quali wc e lavanderia; al piano secondo da soggiorno, cucina, dispensa, corridoi e disimpegni, tre camere, due bagni e due balconi sviluppati su quasi tutto il perimetro dell'appartamento; al piano terzo locale ripostiglio. In comproprietà le parti comuni della palazzina, quali ingresso, corridoi, vano scale ed ascensore.

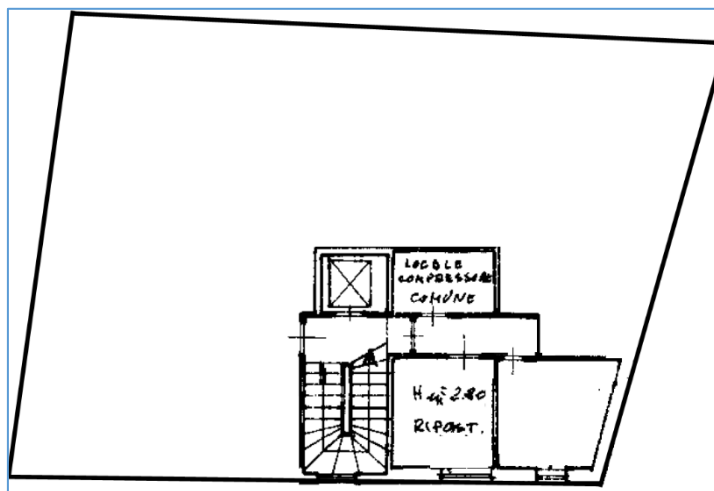


Piano Terra



Piano Secondo

Esecuzione Forzata N. 126/2024
Luzzatti POP NPLS 2022 S.r.l.
contro
EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c.



Piano Terzo

Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

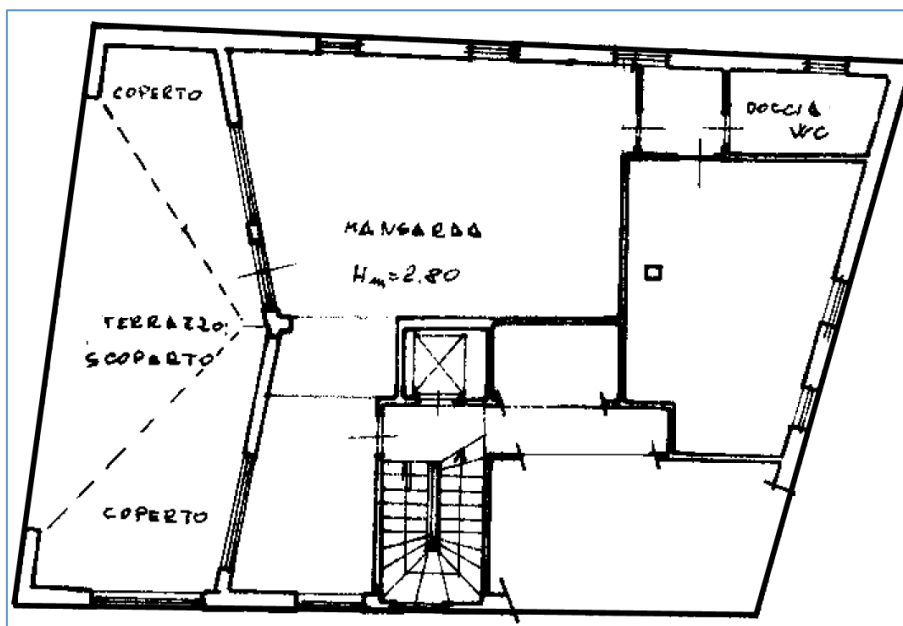
Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio A/8, mappale 1294 sub.11, categoria A/2, classe U, vani 8, sup. cat. Mq. 185, rendita € 516,46.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	A	8	1294	11			A/2	U	8 vani	Totale: 185 m² Totale: escluse aree scoperte**: 173 m²	Euro 516,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA SAN GIORGIO n. 189 Piano T-2 - 3										
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni			di studio: costituita dalla soppressione della particella cen sez a fgl 8 pla 24 sub 11 per allineamento mappe										

4. Unità abitativa, in contesto residenziale, posta nel Comune di Villanterio, in Via San Giorgio n. 201 (numerazione civica dedotta in quanto assente).

Risulta composta, al piano terzo, da mansarda abitabile con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo parzialmente coperto. In comproprietà le parti comuni della palazzina, quali ingresso, corridoi, vano scale ed ascensore.



Piano Terzo

Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio A/8, mappale 1294 sub.12, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, sup. cat. Mq. 106, rendita € 153,65.

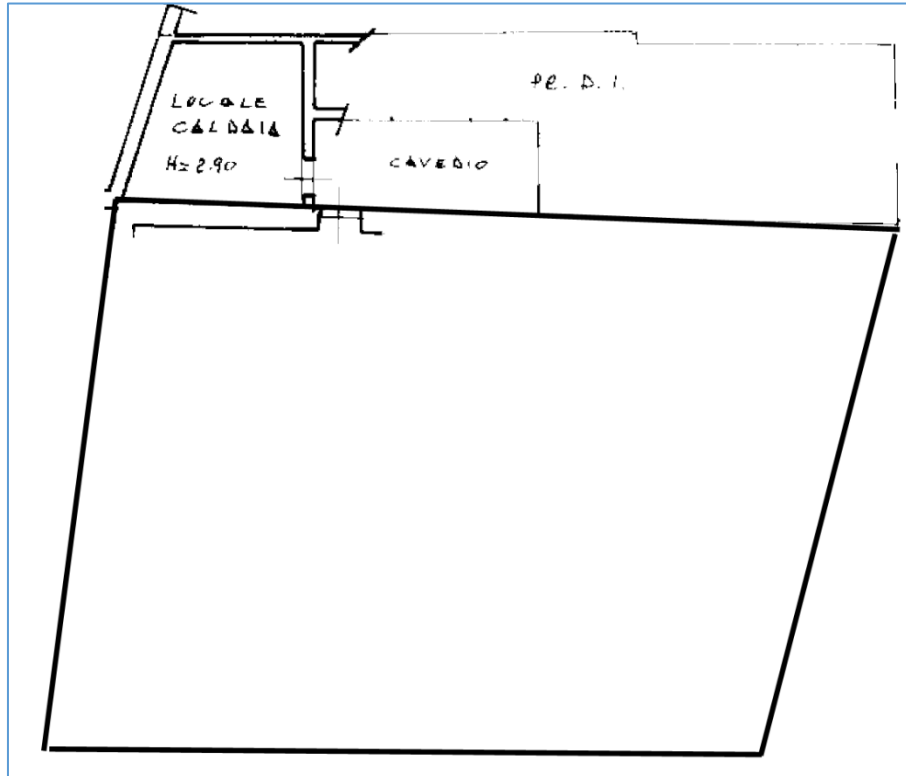
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	A	8	1294	12			A/3	3	3,5 vani	Totale: 106 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{***} : 97 m ²	Euro 153,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA SAN GIORGIO n. 189 Piano 3										
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni			di studio: costituita dalla soppressione della particella cen sez a figl 8 pla 24 sub 12 per allineamento mappe										

5. Locale di deposito, in contesto residenziale, posta nel Comune di Villanterio, in Via San Giorgio n. 201 (numerazione civica dedotta in quanto assente).

Risulta composta da unico locale oggi adibito a deposito con la previsione che possa essere trasformato nel nuovo locale caldaia.

Ricordo che attualmente la centrale termica si trova all'interno di un fabbricato di proprietà di terzi, estranei alla procedura e non raggiungibile salvo diversi accordi da instaurarsi.

Il cavedio rappresentato nella planimetria catastale, come già chiarito, è comune ad altre unità, di proprietà di terzi estranei alla procedura.



Piano Terra

Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

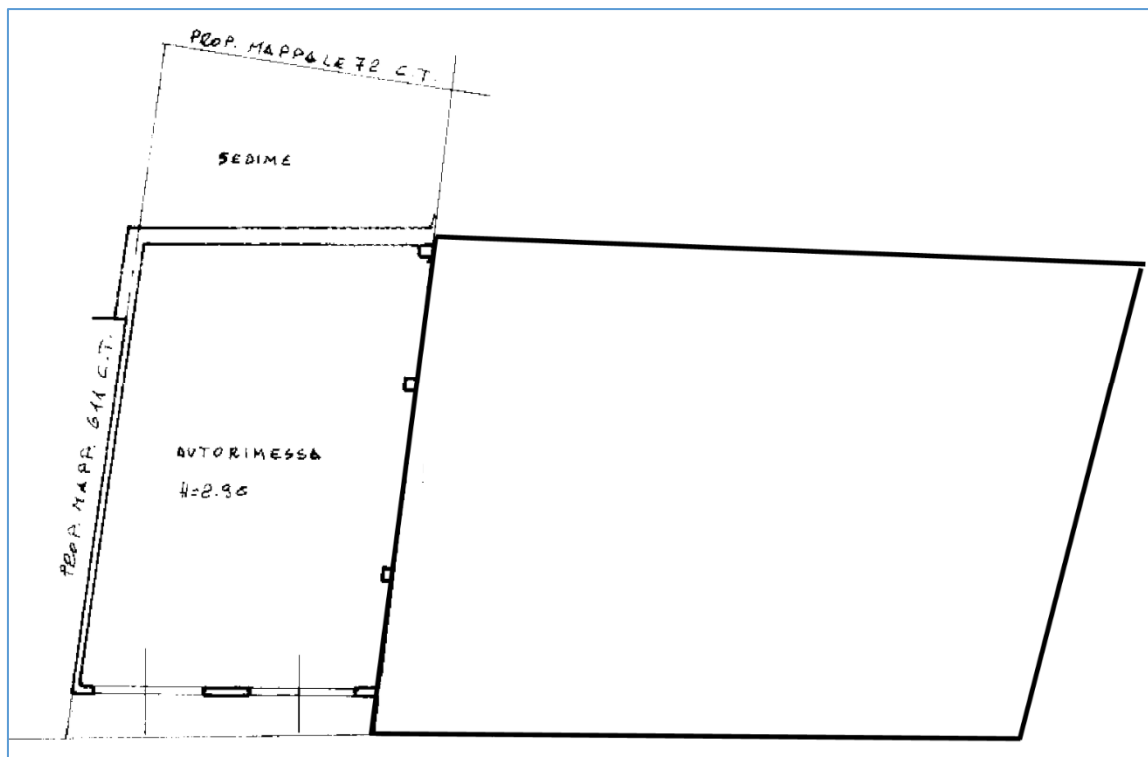
Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio A/8, mappale 1295 sub.2, categoria C/2, classe 1, mq. 11, sup. cat. Mq. 15, rendita € 9,09.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	8	1295	2			C/2	1	11 m²	Totale: 15 m²	Euro 9,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA SAN GIORGIO n. 205 Piano T									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. PV0072658 del 11/06/2013				Partita				Mod.58		
Annotazioni			di studio: scheda n.pnc /016 prot.03/89									

6. Locale autorimessa, in contesto residenziale, posta nel Comune di Villanterio, in Via San Giorgio n. 199 (numerazione civica dedotta in quanto assente).

Risulta composta da unico locale autorimessa di grandi dimensioni raggiungibile anche dal limitrofo locale lavanderia comune alle precedenti unità del piano terra, primo e secondo. Compete sedime esterno di proprietà a cui è possibile accedere ai terrazzi del piano primo visti in precedenza.



Piano Terra

Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

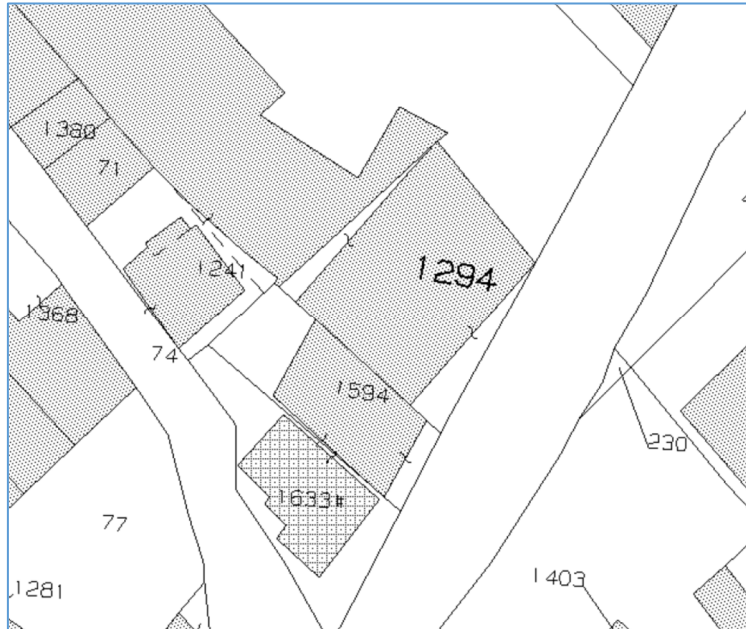
Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio A/8, mappale 1594, categoria C/6, classe 1, mq. 71, sup. cat. Mq. 71, rendita € 121,01.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
1	A	8	1594				C/6	1	71 m²	Totale: 71 m²	Euro 121,01		
Indirizzo			VIA SAN GIORGIO n. 189 Piano T										
Notifica						Parità				Mod.58			
Annotazioni			di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a figl 8 pla 861 sub per allineamento mappe										

Si riportano le coerenze catastali dei mappali precisando nuovamente che la geometria della mappa è errata e non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi. All'apparenza pare che questo tratto di cartografia, e così pure i fabbricati rappresentati abbiano subito una distorsione con rotazione oraria.



Coerenze mapp.1294 e porzione 1295:

NORD/EST: unità del mappale 1295

NORD/OVEST: unità del mappale 1295

SUD/EST: Via San Giorgio

SUD/OVEST: unità al mappale 1294

Coerenze mapp.1995-1996:

NORD/EST: unità del mappale 1294

NORD/OVEST: unità del mappale 1241

SUD/EST: Via San Giorgio

SUD/OVEST: unità del mappale 1633

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale con parcheggi comuni destinati alle residenze.

3. STATO DI POSSESSO:

Il corpo **1** è occupato dalla Sig.ra Virgilio Nunzia, custode dell'attività ora in pensione, senza contratto d'affitto registrato. (condizione confermata verbalmente anche dal Sig. Scotti Massimo al CTU in fase di sopralluogo).

I restanti corpi, dal **2** al **6** compresi, sono occupati/utilizzati dal Sig. Scotti Massimo con il proprio nucleo familiare.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna esplicita**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

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

Si precisa che gli immobili del presente lotto, oggi allibrati al Fg. A/8 mappali 1294 sub. 9-10-11-12 derivano, per bonifica d'identificativo, dal relativo mappale 24 (medesimi subalterni), già ex mappale 24 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8. Il mappale oggi allibrato al Fg. A/8 mapp. 1295 sub. 2 deriva per bonifica d'identificativo, dal relativo mappale 95 (medesimo subalterno), già ex mappale 95 intero. Il mappale oggi allibrato al Fg. A/8 mapp. 1594 deriva per bonifica d'identificativo, dal relativo mappale 861, già ex mappale 73 (cortiletto pertinenziale).

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: iscrizione contro del 05/12/2014 - registro particolare 2623 registro generale 15814, Pubblico Ufficiale Notaio Lubrano Di Ricco Luca, rep. 55854/17326 del 03/12/2014.

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito immobili siti in Villanterio (PV) a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società coop. per azioni contro, quali soggetti terzi datore d'ipoteca, i Sig. Massimo Scotti, Stefanoni Maria Luigia e società Emme Giesse di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. nonché quale debitore non datore la Società Riso Roncaia S.p.a.

Si precisa che l'ipoteca riguarda tutti i beni oggetto dei lotti di vendita qui formati, nonché altri beni estranei alla presente procedura.

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 2753 del 09/11/2023 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
2. annotazione n. 107 del 16/01/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
3. annotazione n. 112 del 16/01/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
4. annotazione n. 116 del 16/01/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
5. annotazione n. 561 del 22/03/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
6. annotazione n. 565 del 22/03/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)



7. annotazione n. 1398 del 25/07/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
8. annotazione n. 2021 del 30/10/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
9. annotazione n. 221 del 24/01/2025 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
10. annotazione n. 225 del 24/01/2025 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare: trascrizione contro del 28/03/2024 - registro particolare 3950 registro generale 5469, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia repertorio 1468 del 01/03/2024 a favore di Luzzatti POP NPLS S.r.l. contro la società EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. per l'intera quota di proprietà sui beni oggetto dei lotti di vendita qui formati.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia

Lo scrivente perito, in data 08/07/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sui fabbricati d'interesse.

Premesso che gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 01 settembre 1967, dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villanterio, in evasione alla mia richiesta, sono state recuperate le seguenti pratiche edilizie:

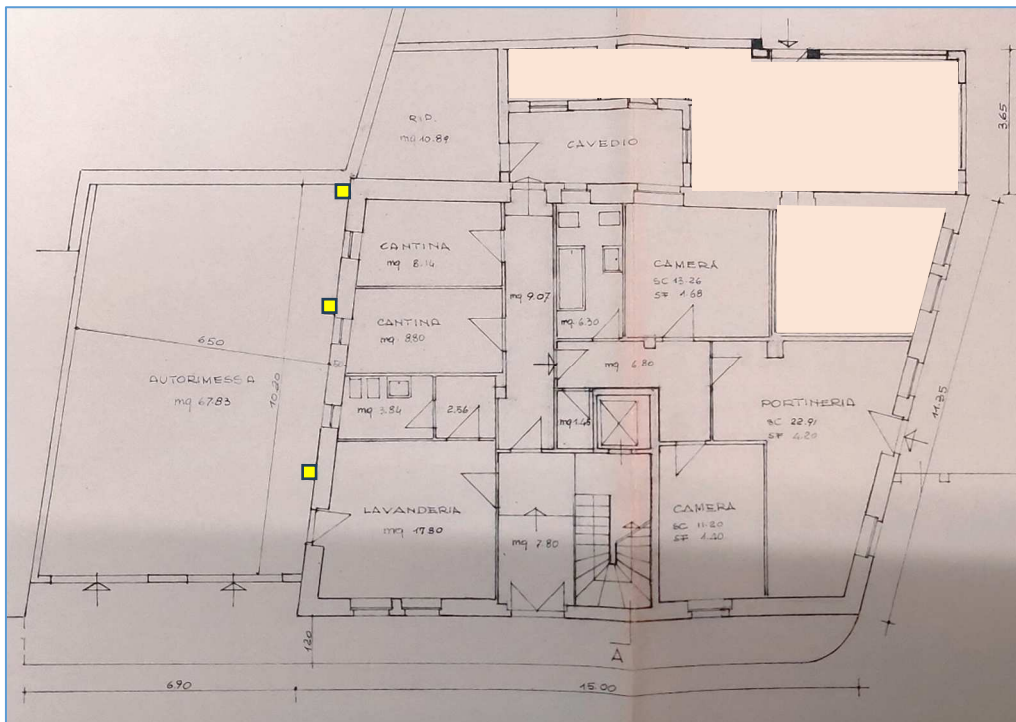
- Concessione edilizia P.E. 71/85 del 15/12/1985 per ristrutturazione edificio residenziale
- Concessione edilizia P.E. 41/87 del 16/10/1987 per variante in corso d'opera alla P.E. 71/85
- Certificato di abitabilità prot. 286/89 del 21/01/1989

Si dà atto che la costruzione del locale deposito allibrato al Fg. A/8 mapp. 1295 sub.2, rientrante comunque nelle pratiche edilizia suindicate, potrebbe derivare dalla licenza edilizia n.320/81 oppure dalla n.2201/81 le quali non erano al momento disponibili alla consultazione.

In merito alla conformità urbanistica lo scrivente perito, fatto salvo la verifica da compiersi per quanto concerne lo stato legittimo dell'immobile, art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter, DPR 380/2001 s.m.i., dal sopralluogo effettuato in data 31/07/2025, non ha riscontrato significative difformità che richiedano la presentazione di pratiche di sanatoria.

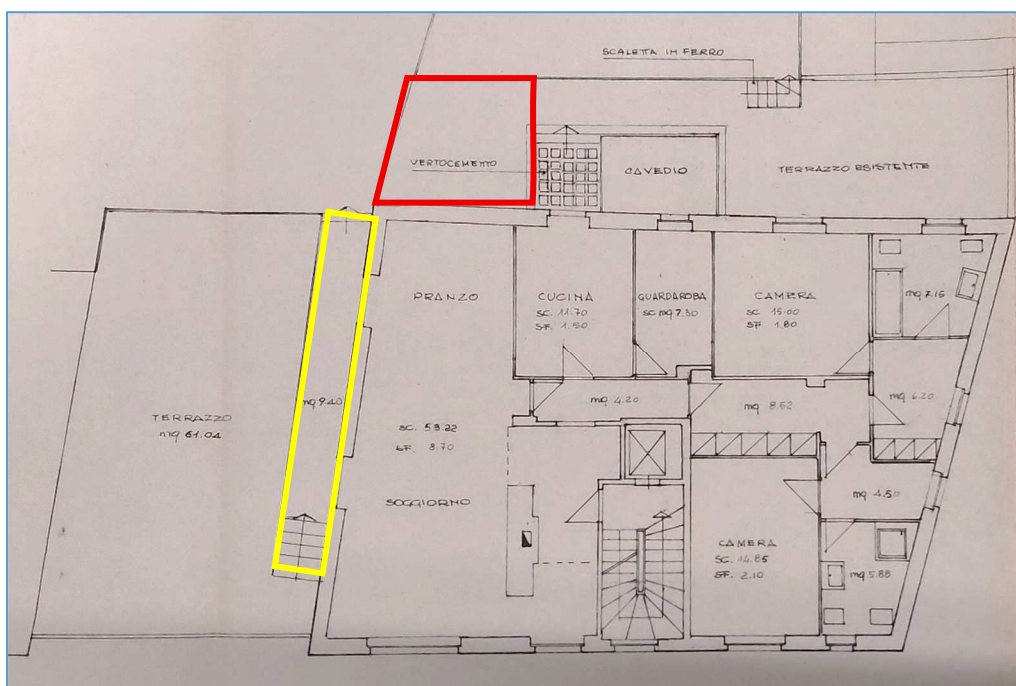
Si riporta stralcio delle tavole progettuali inerenti la variante P.E. 41/87.





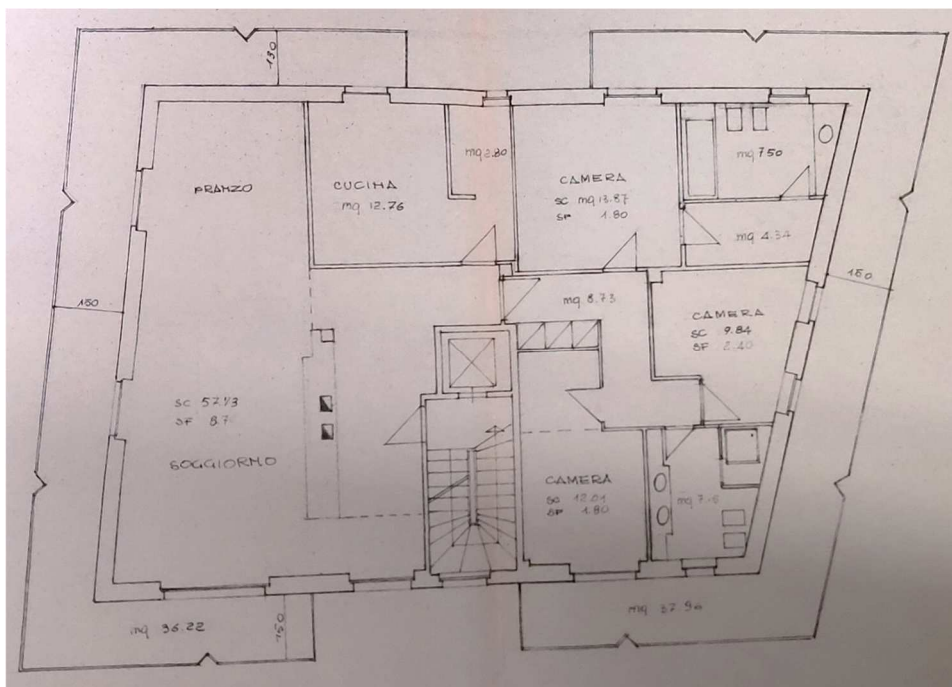
Pianta Piano Terra

Si ricorda, per il piano terra, che il locale portineria, ormai in disuso, è utilizzato quale cucina/pranzo; il cavedio indicato è comune con altre unità di proprietà di terzi estranei; il limitrofo locale ripostiglio potrebbe essere funzionalmente predisposto per il nuovo locale caldaia.

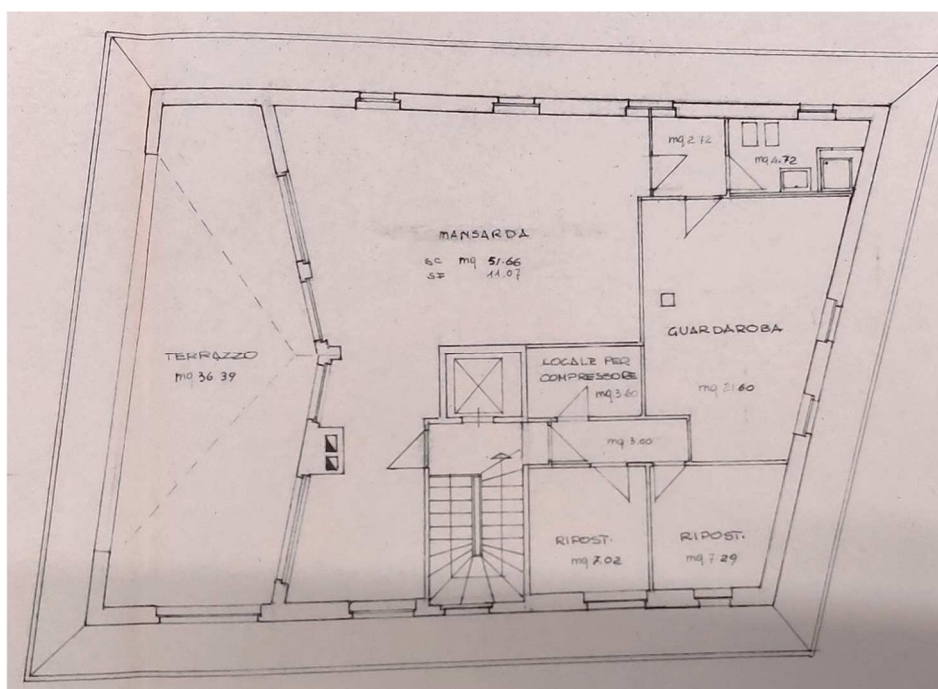


Pianta Piano Primo

Si evidenzia nuovamente il parziale utilizzo del terrazzo esistente (contorno rosso) in quanto la restante copertura riguarda unità estranee alla presente procedura; la scala indicata sul terrazzo non esiste e pare non sia mai stata realizzata.



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo

Per quanto concerne la conformità catastale si evidenzia che, dal sopralluogo presso l'immobile, è stato effettuato un confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Pavia, Ufficio Territoriale, senza rilevare difformità significative di deposito di atti d'aggiornamento catastale.

Vi sono alcune altezze del piano terra errate, es. locale autorimessa H= 2.75 mt. riportata a 2.90 mt., lo stesso dicasi per un locale cantina ed il locale ex portineria.

Per il locale autorimessa l'indicazione grafica della finestra verso il locale lavanderia comune è errata in quanto la stessa è una porta come indicato nello stato progettuale comunale.

In merito alla cartografia di catasto Terreni, come già accennato, sarebbe opportuno una verifica topografica atta a rettificare la geometria dei fabbricati. Volendo effettuare una semplice sovrapposizione tra la stessa mappa ed il progetto comunale, sicuramente più fedele alla realtà sulla forma del fabbricato, il risultato sarebbe verosimilmente il seguente.



In questa sede comunque, lo scrivente CTU, non ritenendo obbligatoria tale procedura, anche se fortemente consigliata, non indicherà alcun costo professionale per tale attività.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono di proprietà della società EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. per la quota di 1/1 di piena proprietà pervenuta per atto di compravendita Notaio Rognoni del 13/03/1986 nn.37016/17208 di rep., trascritto in data 08/04/1986 ai nn.3798/2792 da potere dei Sig.ri Scotti Mario Ercole, Stefanoni Maria Luigia e Scotti Giuseppe (unità così oggi allibrate: Fg. A/8 mappale 1294 sub. 9/10/11/12 e mappale 1594), a favore della società EMME GIESSE S.r.l.

Per il locale di deposito allibrato al Fg.A/8 mappale 1295 sub.2 (ex mapp. 95 parte), sempre di proprietà della società EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. per la quota di 1/1 di piena proprietà, lo stesso è pervenuto per atto di compravendita Notaio Di Giorgi del 24/03/1988 nn.17386/145476 di rep., trascritto in data 19/04/1988 ai nn.3996/2882 da potere dei Sig.ri Scotti Mario Ercole, Stefanoni Maria Luigia e Scotti Giuseppe, a favore della società EMME GIESSE S.p.a.

La società EMME GIESSE S.r.l./S.p.a., mantenendo il medesimo codice fiscale (01150740189), si è poi trasformata con mutamento di denominazione o ragione sociale, atto Notaio Trotta del 06/07/2004 rep. 112495, in EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c.

L'atto è stato trascritto sia in data 19/07/2004 ai nn. 14130/8066 (trasformazione società) sia in data 18/01/2012 ai nn. 1044/732 (mutamento di denominazione o ragione sociale).

Provenienza:

- Atto di compravendita Notaio Rognoni del 03/05/1963 nn.15492/7022 di rep. registrato a Pavia il 16/05/1963 nn.3566/218
- Atto di compravendita Notaio Rognoni del 26/09/1963 nn.16066/7320 di rep. trascritto a Pavia il 22/10/1963 n.4663
- Atto di compravendita Notaio Tonali del 27/07/1976 nn.1445/768 di rep. trascritto a Pavia il 02/08/1976 n.4176

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è formato da n.4 unità abitative, con relative pertinenze, poste all'interno di un fabbricato residenziale. Nello stesso immobile vi è altresì un locale di deposito ed un locale autorimessa. Si riportano le segnalazioni di premessa:

- L'accesso pedonale e carraio può avvenire solo dalla pubblica Via San Giorgio.
- Le unità immobiliari non hanno diritto ad altro accesso dal cortile interno, in quanto di proprietà di terzi estranei alla procedura.
- Una porzione di cavedio/disimpegno al piano terra è in comune con altre unità estranee alla procedura.



- L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed il locale caldaia oggi si trova all'interno degli immobili della riseria, estranea alla procedura. Quello rappresentato qui come locale di deposito potrebbe essere utilizzato in futuro quale nuovo locale caldaia.
- L'impianto elettrico è anch'esso comune, con unico contatore condiviso con gli immobili della riseria, estranea alla procedura.
- L'appartamento del piano primo gode oggi della possibilità di usufruire di un terrazzo che funge da copertura di altre unità estranee alla procedura. L'accesso dovrà essere chiuso in quanto tale porzione non rientra nella disponibilità dell'unità immobiliare.
La stessa unità usufruisce anche di un secondo terrazzo, rappresentato dalla copertura del locale autorimessa ed in parte dalla copertura del locale di deposito.
- Quasi tutti i locali accessori del piano terra, quali cantine, bagni e lavanderia, sono in comune tra le quattro unità oggetto d'inventario, e così pure l'ingresso, il vano scala e l'ascensore.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazioni		muratura e pilastri		assente	buone
copertura	abitazioni	c.a.	a falde	tegole cemento	non verificato	buone
facciate	abitazioni			piastrelle klinker	assente	buone
finiture interne	abitazioni			intonaco civile	assente	buone
infissi esterni	abitazioni	alluminio	vetro doppio	tapparelle in alluminio		buone
vano scala	abitazioni	c.a.		granito		buone
pavimentazione	abitazioni	ceramica e parquet				buone
Impianto Gas metano	abitazioni	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
impianto elettrico	abitazioni	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento	abitazioni	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto condizionamento	abitazioni	autonomo	split sottotraccia		solo piani 2° e 3°	da verificare
Altri impianti	abitazioni	antifurto				da verificare
Altri impianti	abitazioni	videocifotono				da verificare
Strutture verticali	autorimessa		muratura e pilastri		assente	buone
copertura	autorimessa	c.a.	piana (terrazzo)	piastrelle klinker	non verificato	buone
facciate	autorimessa			piastrelle klinker	assente	buone
finiture interne	autorimessa			intonaco civile	assente	buone
infissi esterni	autorimessa	metallo	basculante		motorizzata	buone
pavimentazione	autorimessa	ceramica				buone
Strutture verticali	locale accessorio		muratura e pilastri		assente	discrete
copertura	locale accessorio	c.a.	piana (terrazzo)	piastrelle klinker	non verificato	discrete
facciate	locale accessorio			piastrelle klinker	assente	discrete
finiture interne	locale accessorio			intonaco civile	assente	discrete
infissi esterni	locale accessorio	alluminio	vetro doppio	assente		discrete
pavimentazione	locale accessorio	ceramica				discrete



In generale, per quanto visionato dallo scrivente perito, l'edificio si trova in discrete/buone condizioni di manutenzione fatto salvo per la pavimentazione del terrazzo sopra autorimessa e dei balconi del piano secondo che andrebbe rivista in buona parte. Si segnala altresì un'infiltrazione in un disimpegno dell'appartamento del piano primo proveniente verosimilmente dal bagno del sovrastante appartamento.

7. DATI E SPESE DI GESTIONE:

Le unità immobiliari pur condividendo una pluralità di servizi ed impianti non costituiscono condominio. Vedasi gli articoli del c.c. sulla comunione in generale (artt.1100-1116).

8. CONSISTENZA:

Altezza interna media unità residenziali pari a mt. 2,90/2,75 - P3° Hmin. mt.1,80 Hmax mt.2,90

CALCOLO SUPERFICI

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
CANTINA 1	T	interno	11,75	50%	5,88
CANTINA 2	T	interno	10,30	50%	5,15
WC	T	interno	8,00	50%	4,00
LAVANDERIA	T	sud-est	22,75	50%	11,38
INGRESSO	T	sud-est	9,00	50%	4,50
DISIMPEGNI	T	interno	10,00	50%	5,00
VANO SCALA - ASCENSORE	T	sud-est	12,50	50%	6,25
LOC. DI DEPOSITO	T	nord-est	14,40	50%	7,20
CAVEDIO COMUNE	T	- - -	9,00	25%	2,25
INGRESSO/DIS.	T	interno	7,80	100%	7,80
BAGNO	T	nord-ovest	7,60	100%	7,60
RIPOSTIGLIO	T	interno	1,60	100%	1,60
CAMERA	T	nord-ovest	15,90	100%	15,90
CUCINA/PRANZO	T	nord-est	28,50	100%	28,50
SOGGIORNO	T	sud-est	13,00	100%	13,00
AUTORIMESSA	T	sud-est	75,15	50%	37,58
SEDIME ANTISTANTE	T	- - -	6,70	10%	0,67
SEDIME RETROSTANTE	T	- - -	28,00	10%	2,80
				P.T. SOMMANO MQ.	167,05

Esecuzione Forzata N. 126/2024
Luzzatti POP NPLS 2022 S.r.l.
contro
EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
SOGGIORNO	1	n-e/s-o	63,25	100%	63,25
DISIMPEGNO 1	1	interno	4,70	100%	4,70
CUCINA	1	nord-ovest	13,45	100%	13,45
DISPENSA/CUCINA	1	nord-ovest	8,75	100%	8,75
DISIMPEGNO 2	1	interno	9,50	100%	9,50
DISIMPEGNO 3	1	nord-est	5,50	100%	5,50
DISIMPEGNO 4	1	nord-est	7,70	100%	7,70
BAGNO 1	1	nord-ovest	10,00	100%	10,00
BAGNO 2	1	sud-est	8,15	100%	8,15
CAMERA 1	1	nord-ovest	17,40	100%	17,40
CAMERA 2	1	sud-est	17,30	100%	17,30
TERRAZZO PRINCIPALE (MAX. 25 MQ)	1	---	25,00	30%	7,50
TERRAZZO PRINCIPALE (SUP. ECCEDENTE)	1	---	50,00	10%	5,00
PORZIONE DI TERRAZZO	1	---	13,50	30%	4,05
				P.1° SOMMANO MQ.	182,25

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
SOGGIORNO	2	n-e/s-o	70,00	100%	70,00
CUCINA/DISPENSA	2	nord-ovest	18,40	100%	18,40
DISIMPEGNO 1	2	interno	9,35	100%	9,35
CAMERA 1	2	nord-ovest	16,00	100%	16,00
DISIMPEGNO - BAGNO 1	2	nord-ovest	15,85	100%	15,85
CAMERA 2	2	nord-est	12,40	100%	12,40
BAGNO 2	2	sud-est	10,10	100%	10,10
CAMERA 3	2	sud-est	13,45	100%	13,45
BALCONE 1 (MAX. 25 MQ)	2	---	25,00	30%	7,50
BALCONE 1 (SUP. ECCEDENTE)	2	---	11,60	10%	1,16
BALCONE 2 (MAX. 25 MQ)	2	---	25,00	30%	7,50
BALCONE 2 (SUP. ECCEDENTE)	2	---	13,20	10%	1,32
				P.2° SOMMANO MQ.	183,03



DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
MANSARDA	3	n-e-o/s-o	60,20	100%	60,20
DISIMPEGNO	3	nord-ovest	3,70	100%	3,70
BAGNO	3	nord-ovest	6,85	100%	6,85
GUARDAROBA	3	nord-est	25,35	100%	25,35
TERRAZZO (MAX. 25 MQ)	3	- - -	25,00	30%	7,50
TERRAZZO (SUP. ECCEDENTE)	3	- - -	17,90	10%	1,79
DISIMPEGNO V. SCALE	3	interno	3,95	50%	1,98
LOCALE MACCHINE	3	interno	4,35	50%	2,18
RIPOSTIGLIO 1	3	sud-est	9,65	50%	4,83
RIPOSTIGLIO 2	3	sud-est	8,75	50%	4,38
				P.3° SOMMANO MQ.	118,74

SOMMATORIA SUPERFICI COMMERCIALI	
PIANO	SUP. COMMERCIALE
PIANO TERRA	167,05
PIANO PRIMO	182,25
PIANO SECONDO	183,03
PIANO TERZO	118,74
	651,07

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I valori OMI riportano tipologie edilizie similari nello stato conservativo in cui si trova l'immobile in esame con valori medi pari ad € 1.100,00; i valori F.I.M.A.A. riportano valori medi per immobili in stato conservativo "20anni/ristrutturato" pari ad € 900,00/mq.



Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 1.068,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili			
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject				
		Unità A	Unità B	S				
Sup. principale		145,00	161,00	501,75	Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,020	
Sup. balcone-terrazzi <= 25mq.	0,30	20,00		113,50	Saggio livello di piano		-0,010	
Sup. balcone-terrazzi > 25mq.	0,10	20,00		92,70	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. autorimessa	0,50	35,00	42,00	75,15	Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. loc. accessori	0,50	56,00		125,40	Calcolo pr. marginale sup. principale			
Sup. loc. accessori comuni extra	0,25			9,00	Prezzo medio comparabile A		€ 1.171,37	
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10	150,00	370,00	34,70	Prezzo medio comparabile B		€ 1.136,99	
Superficie esterna > sup.pric.	0,02	850,00			Prezzo marginale		€ 1.136,99	
					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
					(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-7,30%	
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato ed altre caratteristiche (riqualificazione riscaldamento)			
Superficie commerciale	m²	230,50	219,00	651,07	10% di € 1136,99	=	€ 113,70	x Sup. comm. princ. € 57.048,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristiche		Unità A		Unità B	Subject			
		Ag. Immobiliare		Ag. Immobiliare				
Prezzo totale		€ 270.000,00		€ 249.000,00	incognita			
Data		-€ 19.710,00		-€ 18.177,00	0			
Sup. principale		145,00		161,00	501,75			
Sup. balcone-terrazzi <= 25mq.		20,00		0,00	113,50			
Sup. balcone-terrazzi > 25mq.		20,00		0,00	92,70			
Sup. autorimessa		35,00		42,00	75,15			
Sup. loc. accessori		56,00		0,00	125,40			
Sup. loc. accessori comuni extra		0,00		0,00	9,00			
Superficie esterna <= sup.pric.		150,00		370,00	34,70			
Superficie esterna > sup.pric.		850,00		0,00	0,00			
Servizi igienici principali		3		2	5			
Impianti tecnologici		0		0	0			
Livello del piano (dall'entrata)		0		0	0			
Stato manutenzione		2		2	2			
Altra caratteristica (riqualificaz. riscaldamento)		0		0	-1			
Tabella di valutazione								
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A		Unità B				
Prezzo totale		€ 270.000,00		€ 249.000,00				
Data		-€ 19.710,00		-€ 18.177,00				
Sup. principale		€ 405.619,86		€ 387.428,08				
Sup. balcone-terrazzi <= 25mq.		€ 31.892,47		€ 38.714,38				
Sup. balcone-terrazzi > 25mq.		€ 8.265,89		€ 10.539,86				
Sup. autorimessa		€ 22.825,00		€ 18.845,55				
Sup. loc. accessori		€ 39.453,42		€ 71.289,04				
Sup. loc. accessori comuni extra		€ 2.558,22		€ 2.558,22				
Superficie esterna <= sup.pric.		-€ 13.109,45		-€ 38.123,15				
Superficie esterna > sup.pric.		-€ 19.328,77		€ 0,00				
Servizi igienici principali		€ 20.000,00		€ 30.000,00				
Impianti tecnologici		€ 0,00		€ 0,00				
Livello del piano (dall'entrata)		€ 0,00		€ 0,00				
Stato manutenzione		€ 0,00		€ 0,00				
Altra caratteristica (riqualificaz. riscaldamento)		-€ 53.000,00		-€ 57.000,00				
PREZZI CORRETTI		€ 695.466,64		€ 695.074,99				
					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
					Sintesi conclusiva			
					Determinazione variazione % assoluta		0,06%	
					Prezzo corretto medio €/m²		€ 1.067,94	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione		Unità A	Unità B
					Attribuzione pesi %		50%	50%
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 695.270,82	
					Valore di mercato		arrotondato	€ 695.300,00

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 651,07	€ 695.300,00	€ 695.300,00
TOTALE		€ 695.300,00	€ 695.300,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguaamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore di quota € 695.300,00 x 15% € 104.295,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 0,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI, CON ADEGUAMENTI

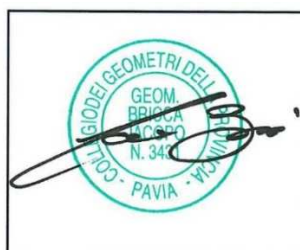
Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti € 695.300,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 591.005,00

Pavia, lì 18 settembre 2025

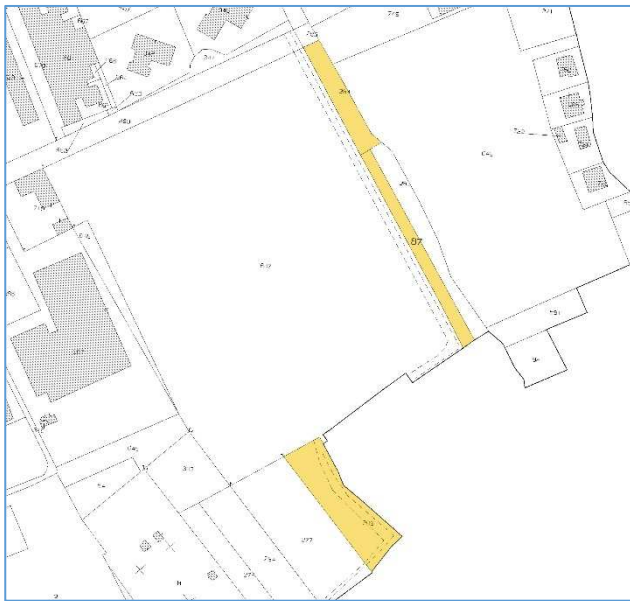
Il perito
geom. Jacopo Bricca



Beni siti in Comune di VILLANTERIO (PV)

LOTTO DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:



1. Terreno agricolo, posto nel Comune di Villanterio, zona Via San Giorgio - Via Einstein.

Risulta composta da terreno agricolo inserito all'interno di un ambito di trasformazione urbanistica con Programma Integrato d'Intervento (PII "SCOTTI")



Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto terreni come segue:

Foglio 3, mappale 87, seminativo cl. 4, sup. cat. Mq. 809, r.d. € 3,13, r.a. € 3,34

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	87		-	SEMINATIVO 4	08 09		Euro 3,13 L. 6.068	Euro 3,34 L. 6.472	Impianto meccanografico del 30/01/1976	
Notifica						Partita	2331				

2. Terreno agricolo, posto nel Comune di Villanterio, zona Via San Giorgio - Via Einstein.

Risulta composta da terreno agricolo inserito all'interno di un ambito di trasformazione urbanistica con Programma Integrato d'Intervento (PII "SCOTTI")



Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto terreni come segue:

Foglio 3, mappale 284, bosco alto cl. U, sup. cat. Mq. 619, r.d. € 1,12, r.a. € 0,16

Esecuzione Forzata N. 126/2024
Luzzatti POP NPLS 2022 S.r.l.
contro
EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	284		-	BOSCO ALTO U	06 19		Euro 1,12 L. 2.167	Euro 0,16 L. 310	Impianto meccanografico del 30/01/1976	
Notifica						Partita		2331			

3. Terreno agricolo, posto nel Comune di Villanterio, zona Via San Giorgio - Via Einstein.

Risulta composta da terreno agricolo inserito all'interno di un ambito di trasformazione urbanistica con Programma Integrato d'Intervento (PII "SCOTTI")

Si segnala che il mappale 309 potrebbe essere attraversato da linea elettrica aerea con pali ricadenti sulla medesima area. Tale condizione andrà verificata mediante rilievi topografici e definizione dei confini di proprietà.



Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto terreni come segue:

Foglio 3, mappale 309, seminativo arboreo cl. 2, sup. cat. Mq. 1.444, r.d. € 5,97, r.a. € 10,07

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	309		-	SEMIN ARBOR 2	14 44	B	Euro 5,97 L. 11.552	Euro 10,07 L. 19.494	FRAZIONAMENTO del 17/01/1976 in atti dal 29/01/1982 (n. 19077)	
Notifica						Partita	2331				

Coerenze mapp.87 e mapp.284:

NORD: mappale 283

SUD: mappale 1295 Fg.8

EST: mappali 745, 649, 285

OVEST: mappale 647

Coerenze mapp.309:

NORD: mappale 647

SUD: Roggia Molina

EST: mappale 1295 Fg.8

OVEST: mappale 277

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale con parcheggi comuni destinati alle residenze.

3. STATO DI POSSESSO:

Terreni liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Da attuarsi mediante PII "SCOTTI"**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna esplicita**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: iscrizione contro del 05/12/2014 - registro particolare 2623 registro generale 15814, Pubblico Ufficiale Notaio Lubrano Di Ricco Luca, rep. 55854/17326 del 03/12/2014.

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito immobili siti in Villanterio (PV) a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società coop. per azioni contro, quali soggetti terzi datore d'ipoteca, i Sig. Massimo Scotti, Stefanoni Maria Luigia e società Emme Giesse di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. nonché quale debitore non datore la Società Riso Roncaia S.p.a.

Si precisa che l'ipoteca riguarda tutti i beni oggetto dei lotti di vendita qui formati, nonché altri beni estranei alla presente procedura.

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 2753 del 09/11/2023 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
2. annotazione n. 107 del 16/01/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
3. annotazione n. 112 del 16/01/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
4. annotazione n. 116 del 16/01/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
5. annotazione n. 561 del 22/03/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
6. annotazione n. 565 del 22/03/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
7. annotazione n. 1398 del 25/07/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
8. annotazione n. 2021 del 30/10/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
9. annotazione n. 221 del 24/01/2025 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
10. annotazione n. 225 del 24/01/2025 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare: trascrizione contro del 28/03/2024 - registro particolare 3950 registro generale 5469, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia repertorio 1468 del 01/03/2024 a favore di Luzzatti POP NPLS S.r.l. contro la società EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. per l'intera quota di proprietà sui beni oggetto dei lotti di vendita qui formati.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia

Lo scrivente perito, in data 08/07/2025, ha depositato formale richiesta per il certificato di destinazione urbanistica inerente i terreni del presente lotto.

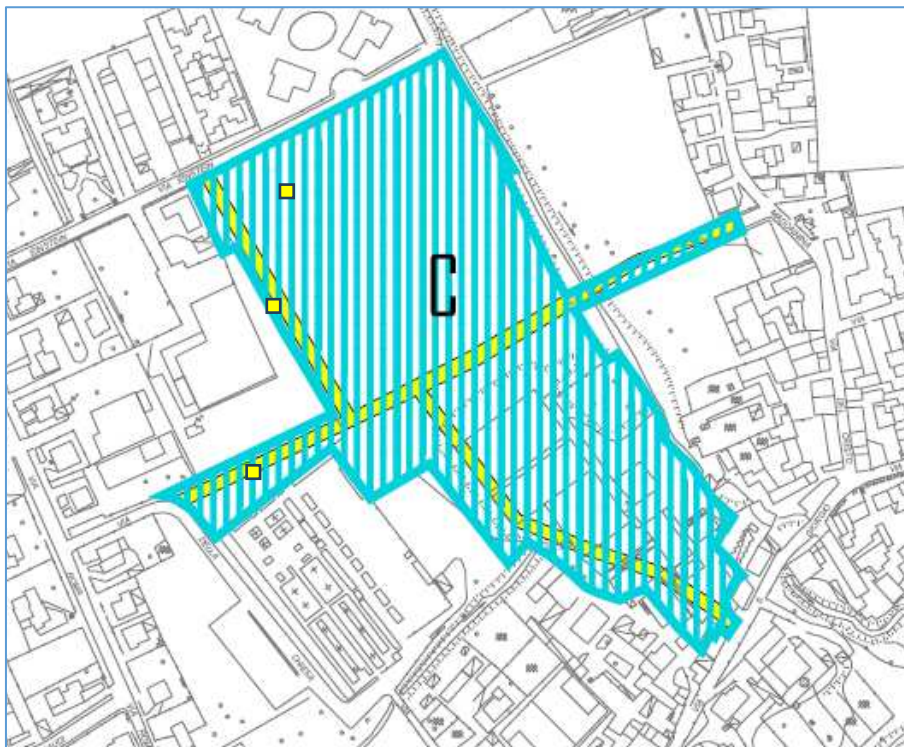
Il Comune di Villanterio, con prot. 5299 del 12/07/2025 ha rilasciato il suddetto CDU dal quale si evince che i terreni rientrano in "Ambiti per trasformazioni urbanistiche con Programmi Integrati di Intervento (P.I.I. "SCOTTI") normati dall'Art. 18 delle Norme di Dettaglio del Documento di Piano e relativo schema direttore.

TABELLA - POTENZIALI PROGRAMMI (P.I.I.) RESIDENZIALI INDIVIDUATI NEL P.G.T.

D - RESID	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	VOLUME MC/MQ	1 ABITANTI 150 MC/AB*	STANDARD 18 MQ/AB	STANDARD ** 100% Slp comm.
	C	P.I.I. preval. Res. ("AREA SCOTTI")	45.475	45.475	243	4.374	3.032
	TOTALE		45.475	45.475	243	4.374	3.032

* calcolati sull'80% della volumetria max Vm

** calcolati sul 20% della Slp max



Stralcio tavola PGT – DP22 Ambiti di trasformazione



Stralcio tavola PGT – DP23 Scenario di Piano

Si precisa che dalle previsioni del PII i terreni possono costituire marginalità di aree a verde attrezzato.



COMUNE DI VILLANTERIO

Provincia di Pavia

Piazza castello n.11 – C.A.P. 27019 Villanterio (PV)

cod. fisc. e p. iva 00426210183 - Tel. 0382.967122 - Fax 0382.967611

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N° 21 reg.

Prot. n° 5299

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO E TERRITORIALE

Vista la domanda presentata in data 09.07.2025, in atti comunali al protocollo n. 5201, dal Sig. BRICCA Geom. Jacopo – c.f. BRCJCP73T02G388A – con studio in Pavia (PV) Viale Indipendenza n. 26, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il **vigente Piano di Governo del Territorio** approvato ai sensi della LR n.12/2005 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27 aprile 2013, esecutivo dal giorno 19.06.2013 di pubblicazione sul BURL n. 25 Serie Avvisi e concorsi e successive varianti;

CERTIFICA

che i sotto elencati terreni siti in Villanterio sono, alla data odierna, classificati come segue:

Foglio	Mappale
3	87-284-309-----
9	219-----

a) mappali 87-284-309 del foglio 3

"Ambiti per trasformazioni urbanistiche con Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)" normato dall'art. 18 delle Norme di Dettaglio del Documento di Piano e relativo schema direttore che si allega in copia.

b) mappale 219 del foglio 9

parte in "ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" normato dall'art 15 lettera D) punto 1 delle Norme di Dettaglio del Piano delle Regole;

parte in "PV - Verde Privato" normato dall'art. 8 p.to 3.2 delle Norme di Dettaglio del Piano delle Regole

Villanterio, li 12.07.2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico e Territoriale
Geom. Siro Schiavi

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "SCOTTI" via San Giorgio – via Einstein

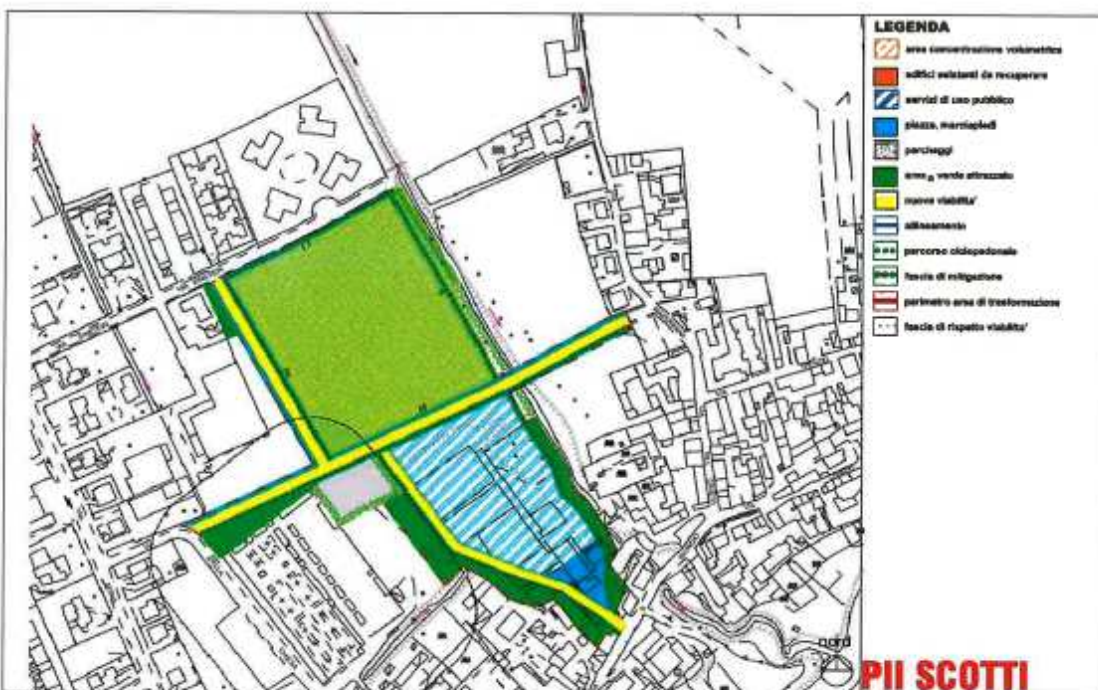


INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	It	H max	Volume (V)	It _p	Volume addizionale (V _a)	Volume massimo (V _m)	Abitanti teorici	Abitanti insediabili 2009-2014		Aree minime da cedere o asservire 50% di St Mq
m ²	mc/m ²	ml	mc	mc/m ²	mc	mc	N°	%	N°	
45.475	0,80	8,50	36.380	0,20	9.095	45.475	243	20	49	22.738



SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si estende dalla via San Giorgio a sud est fino alla via Einstein a confine di nord-ovest, nel centro dell'abitato di Villanterio e prossimo al centro storico ed al cimitero.

Si tratta di un comparto interessato in origine dal complesso produttivo della riseria Scotti, oggi dismesso, i cui fabbricati e strutture di lavorazione occupano circa la metà di sud est e alcuni sono oggi affittati a spazi di deposito di altre attività. E' la parte più incuneata nell'abitato e infatti confina ad ovest direttamente con il Cimitero e con zone residenziali, come anche ad est dalle quali, però, è diviso dal corso d'acqua della Roggia Sorgile.

L'altra più cospicua parte di nord ovest, in posizione più elevata, risulta totalmente ineditata ed è anch'essa contornata sui lati di ovest e nord da tessuto edilizio residenziale. In essa non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

Gli edifici e le strutture esistenti della ex riseria Scotti risultano assolutamente incoerenti con il contesto edilizio al contorno (in parte anche dai connotati storici) e alcuni sono per altezza totalmente fuori scala rispetto a tutto il tessuto urbano.

Nessuno dei fabbricati presenta tipologia (archeologia industriale) o elementi di pregio architettonico da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Bonifica dell'area.
- Riconversione e riqualificazione funzionale, urbanizzativa ed architettonica del complesso esistente mediante la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui rispetto al contesto, per l'insediamento di funzioni di tipo residenziale e quindi più coerenti e compatibili con le destinazioni urbanistiche dell'intorno.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Realizzazione di una maglia viabilistica in grado di servire i nuovi insediamenti ed, al contempo, di costituire elemento fondamentale di interconnessione funzionale tra le zone consolidate(rioni) poste al contorno e le principali infrastrutture viabilistiche cittadine.
- Riconfigurazione dell'area recuperando all'uso collettivo alcuni spazi pubblici scoperti (piazza, parcheggi e spazi di verde attrezzato).
- Miglioramento della qualità ambientale attraverso la realizzazione di connessioni verdi e percorsi ciclabili, da intendersi come occasioni di ulteriore relazione funzionale e sociale tra rioni diversi del paese.
- Riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione della valletta lungo il corso d'acqua della Roggia Sorgile.
- Utilizzo della posizione strategica e centrale dell'ambito per la localizzazione di alcuni servizi significativi di interesse collettivo.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Programma Integrato di Intervento

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 18 - " Promozione Di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

Il progetto, avendo limitate indicazioni vincolanti da rispettare in base alla normativa dell'art. 18, potrà anche articolarsi solo su parte del comparto e in soluzioni diverse dallo schema direttore, che dovranno essere opportunamente rappresentate nelle tavole piani volumetriche a corredo della "proposta preliminare" che il soggetto attuatore deve presentare al Comune.

A tal proposito si precisa che:

- Il progetto deve comunque esprimere anche un preliminare nuovo "Schema Direttore" del futuro assetto dell'intero comparto, anche diverso in tutto o in parte da quello indicato dal PGT, per assicurare le correlazioni piani volumetriche e le interconnessioni infrastrutturali e funzionali tra i diversi ambiti-stralcio che saranno progressivamente proposti e assoggettati a specifici piani attuativi, correlazioni e interconnessioni alle quali le relative convenzioni dovranno obbligatoriamente richiamarsi per tutti gli aspetti coinvolti.
- volumetriche e le interconnessioni infrastrutturali e funzionali tra i diversi ambiti-stralcio che saranno proposti e assoggettati a specifici piani attuativi, correlazioni e interconnessioni alle quali le relative convenzioni dovranno obbligatoriamente richiamarsi per tutti gli aspetti coinvolti.
- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici residenziali sia in relazione al contesto, sia in rapporto alla sua localizzazione nel centro di Villanterio.
- Il progetto deve prevedere:
 - o la realizzazione di viabilità nord-sud e ovest-est di collegamento con e tra le Zone urbane esistenti(rioni),
 - o la realizzazione dei marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi,
 - o la realizzazione di una piazza (spazio pedonale) verso la via S. Giorgio, dove potrà essere prevista la conservazione del fabbricato residenziale oggi esistente e delle eventuali sue aree pertinenziali, nel caso da prevedersi in misura comunque non superiore a 2 volte la superficie coperta del fabbricato medesimo.
 - o la creazione di fasce di mitigazione e di riqualificazione ambientale, con la messa a dimora di alberi ed arbusti nelle aree di rispetto cimiteriale e lungo il corso d'acqua della Roggia Sorgile.

FUNZIONI AMMESSE:

principale: residenziale e servizi
complementari: terziario, direzionale, commerciale, artigianato di servizio

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

Potenziamento dei servizi alla cittadinanza attraverso il recupero funzionale di parte dei fabbricati e/o la realizzazione di nuovi edifici e spazi per attività di interesse generale e collettivo.

- Completamento e valorizzazione dei percorsi ciclopedonali della zona.
- Cessione o asservimento o convenzionamento gestionale delle aree e/o fabbricati necessari per la realizzazione di servizi, per la viabilità di zona, piazza, marciapiedi e parcheggi.

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purché non su fronte strada o piazza.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme

In merito alla conformità catastale si solamente che lo scrivente CTU non ha condotto rilievi topografici finalizzati alla determinazione univoca dei confini di proprietà.

Le superfici indicate e la geometria dei terreni è dedotta in questa sede dalla cartografia catastale.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente i terreni oggetto del presente lotto sono di proprietà della società EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. per la quota di 1/1 di piena proprietà, lo stesso è pervenuto per atto di compravendita Notaio Di Giorgi del 24/03/1988 nn.17386/145476 di rep., trascritto in data 19/04/1988 ai nn.3996/2882 da potere dei Sig.ri Scotti Mario Ercole, Stefanoni Maria Luigia e Scotti Giuseppe, a favore della società EMME GIESSE S.p.a.

La società EMME GIESSE S.p.a., mantenendo il medesimo codice fiscale (01150740189), si è poi trasformata con mutamento di denominazione o ragione sociale, atto Notaio Trotta del 06/07/2004 rep. 112495, in EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c.

L'atto è stato trascritto sia in data 19/07/2004 ai nn. 14130/8066 (trasformazione società) sia in data 18/01/2012 ai nn. 1044/732 (mutamento di denominazione o ragione sociale).

Provenienza:

- Atto di compravendita Notaio Di Giorgi del 21/12/1968 nn.76224/4333 di rep. registrato a Corteolona il 02/01/1969 nn.3/86

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di terreni agricoli rientranti in "Ambiti per trasformazioni urbanistiche con Programmi Integrati di Intervento (P.I.I. "SCOTTI")

Si ricorda che il mappale 309 potrebbe essere attraversato da linea elettrica aerea con pali ricadenti sulla medesima area.



Individuazione schematica mappali 87 e 284



Individuazione schematica mappale 309

7. DATI E SPESE DI GESTIONE:

Nessuna in evidenza.

8. CONSISTENZA:

ESPLICITA SUPERFICI

DESTINAZIONE	MAPPALE	SUP. CATASTALE	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
TERRENO AGRICOLO	87	809	100%	809,00
TERRENO AGRICOLO	284	619	100%	619,00
TERRENO AGRICOLO	309	1444	100%	1444,00
			SOMMANO MQ.	2872,00

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione ed alla destinazione urbanistica.

Nello specifico il valore di mercato locale attesta valori medi per terreni edificabili non urbanizzati pari ad € 50,00-70,00/mq., con una media ponderale di € 60,00/mq.

Nel caso in esame i terreni di fatto sono agricoli, senza potenzialità edificatoria diretta, destinati ad aree di verde attrezzato in considerazione del fatto che possano rientrare nel PII già menzionato.

Non si ritiene quindi di voler assoggettare gli stessi ai meri valori agricoli medi (VAM) o ai valori puntuali Exeo per le qualità catastali rilevate bensì, lo scrivente CTU, ritiene in questa sede, di adottare i valori medi suindicati in una percentuale ritenuta congrua pari ad 1/3.

Valutazione LOTTO 2 - VALORE INTERO					
identificativo	superficie commerciale mq.	categoria - qualità	Valore medio mq.	coeff. ragguglio	Valore finale
mapp. 87	809	seminativo	60,00 €	1/3	16.180,00 €
mapp. 284	619	bosco alto	60,00 €	1/3	12.380,00 €
mapp. 309	1444	seminativo arb.	60,00 €	1/3	28.880,00 €
				Sommano =	57.440,00 €

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni agricoli	Mq. 2872,00	€ 57.440,00	€ 57.440,00
TOTALE		€ 57.440,00	€ 57.440,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore di quota € 57.440,00 x 15% € **8.616,00**

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € **0,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI, CON ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti € **57.440,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **48.824,00**

Pavia, lì 18 settembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca



Beni siti in Comune di VILLANTERIO (PV)

LOTTO TRE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:



1. Terreno agricolo, posto nel Comune di Villanterio, zona Via San Giorgio.

Risulta composta da terreno agricolo, di fatto rappresentato da una parziale area cortilizia asfaltata, fronte fabbricato residenziale, raggiungibile solo attraverso proprietà private estranee alla procedura.

Non ha caratteristiche o funzioni particolari se non quella di permettere l'accesso alle unità immobiliari del prospiciente fabbricato, estraneo alla procedura.

Inoltre si evidenzia il fatto che molto probabilmente una parte di questo terreno è interessato dal passaggio della Roggia Molina, parzialmente tombinata in quel tratto.

Si consiglia di approfondire l'esatta perimetrazione del lotto mediante rilievi topografici mirati a verificare la posizione e geometria univoca dei confini del sedime.





Proprietà:

EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. (C.F.: 01150740189) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto terreni come segue:

Foglio 9, mappale 219, bosco alto cl. U, sup. cat. Mq. 106, r.d. € 0,19, r.a. € 0,03

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	219		-	BOSCO ALTO U	01 06		Euro 0,19 L. 371 Euro 0,03 L. 53	Impianto meccanografico del 30/01/1976
Notifica				Partita		1705			

Coerenze mappale 219:

NORD: mappale 1677

SUD: Stralcio residuale Roggia Molina

EST: mappale 220

OVEST: mappale 218

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale con parcheggi comuni destinati alle residenze.

3. STATO DI POSSESSO:

Terreno libero, il cui accesso NON avviene dalla Pubblica Via, utilizzato da terzi estranei quale accesso alle rispettive unità immobiliari.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna esplicita**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: iscrizione contro del 05/12/2014 - registro particolare 2623 registro generale 15814, Pubblico Ufficiale Notaio Lubrano Di Ricco Luca, rep. 55854/17326 del 03/12/2014.

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito immobili siti in Villanterio (PV) a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società coop. per azioni contro, quali soggetti terzi datore d'ipoteca, i Sig. Massimo Scotti, Stefanoni Maria Luigia e società Emme Giesse di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. nonché quale debitore non datore la Società Riso Roncaia S.p.a.

Si precisa che l'ipoteca riguarda tutti i beni oggetto dei lotti di vendita qui formati, nonché altri beni estranei alla presente procedura.

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 2753 del 09/11/2023 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
2. annotazione n. 107 del 16/01/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
3. annotazione n. 112 del 16/01/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
4. annotazione n. 116 del 16/01/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
5. annotazione n. 561 del 22/03/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
6. annotazione n. 565 del 22/03/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
7. annotazione n. 1398 del 25/07/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
8. annotazione n. 2021 del 30/10/2024 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
9. annotazione n. 221 del 24/01/2025 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)
10. annotazione n. 225 del 24/01/2025 (restrizione di beni NON pertinente con beni d'interesse)

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare: trascrizione contro del 28/03/2024 - registro particolare 3950 registro generale 5469, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia repertorio 1468 del

01/03/2024 a favore di Luzzatti POP NPLS S.r.l. contro la società EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. per l'intera quota di proprietà sui beni oggetto dei lotti di vendita qui formati.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia

Lo scrivente perito, in data 08/07/2025, ha depositato formale richiesta per il certificato di destinazione urbanistica inerente il terreno del presente lotto.

Il Comune di Villanterio, con prot. 5299 del 12/07/2025 ha rilasciato il suddetto CDU dal quale si evince che lo stesso rientra in parte in ZTR1 "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità", normato dall'Art.15.D.1 delle Norme di dettaglio del Piano delle Regole, ed in parte in "Verde Privato" normato dall'Art.8.3.2 delle Norme di dettaglio del Piano delle Regole.



VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n°12 s.m.i. PIANO DELLE REGOLE

AMBITI CONSOLIDATI

- ZTS - Tessuto storico
- ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità
- ZTR2 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità
- LC - Lotti di completamento
- PV - Verde privato
- ZTP - Tessuto prevalentemente produttivo

1. Zone del tessuto prevalentemente residenziale ad alta e media densità (ZTR1)

A. In caso di interventi di nuova costruzione su lotto libero di completamento in applicazione dell'art. 3.1, si applicano:

Superficie lorda di pavimento	U.f.	0,50	mq./mq.	Sf.
Volume(V.f.)	I.f.	1,50	mc./mq.	Sf.
Volume fondiario massimo(V.f.m.)	I.f.m.	1.80	mc./mq.	Sf.

H max	8,50	ml.
capacità insediativa teorica nuovi interventi	150	mc./abitante
R.c. max =	0,50	mq./mq. S.f.
I.p.f. = indice di permeabilità fondiaria	35%	Sf.

B. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione su edifici esistenti alla data di adozione del PGT e realizzabili in applicazione dell'art. 5 lettera c), i volumi preesistenti possono essere riproposti in misura che si pervenga a nuovi edifici la cui scatola edilizia rispetti i seguenti parametri massimi:

Volume(V)	I.f.	2,10	mc./mq. Sf.
H max		8,50	ml.

C. Sono consentiti interventi di ampliamento su edifici esistenti alla data di adozione del PGT e di volumetria inferiore alla massima prescritta alla lettera B., fino all'adeguamento a detto indice fondiario; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

3.2 V.p. = Zone a verde privato

Sono aree fondiarie di azionamento urbanistico ospitanti o destinate ad ospitare esclusivamente sistemazioni a prevalenza di verde (parchi e giardini) e perciò distinte da altre superfici fondiarie limitrofe edificate o edificabili di cui, se private, costituiscono o possono costituire pertinenza funzionale, assumendone anche la destinazione d'uso. Possono ospitare strutture ed attrezzature per lo svago ed il tempo libero (campi da gioco, piscine, gazebo, pergolati, ecc.) purché sia rispettato l'indice di permeabilità fondiaria prescritto per la destinazione di cui fossero pertinenza o, diversamente, un Ipf pari o maggiore al 35% al netto di eventuali costruzioni esistenti o in esse realizzabili in base alla normativa del Piano.

Gli interventi di sistemazione totale o parziale devono essere oggetto di specifico progetto edilizio, con il quale sono anche possibili le ristrutturazioni di eventuali edifici esistenti ed eventuali abbattimenti e sostituzioni delle essenze arboree ed arbustive preesistenti. In esse è consentita la costruzione di un fabbricato di servizio della superficie massima "una tantum" di mq.10 e di H max di mt. 2,50.





COMUNE DI VILLANTERIO

Provincia di Pavia

Piazza castello n.11 – C.A.P. 27019 Villanterio (PV)

cod. fisc. e p. iva 00426210183 - Tel. 0382.967122 - Fax 0382.967611

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N° 21 reg.

Prot. n° 5299

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO E TERRITORIALE

Vista la domanda presentata in data 09.07.2025, in atti comunali al protocollo n. 5201, dal Sig. BRICCA Geom. Jacopo – c.f. BRCJCP73T02G388A – con studio in Pavia (PV) Viale Indipendenza n. 26, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato ai sensi della LR n.12/2005 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27 aprile 2013, esecutivo dal giorno 19.06.2013 di pubblicazione sul BURL n. 25 Serie Avvisi e concorsi e successive varianti;

CERTIFICA

che i sotto elencati terreni siti in Villanterio sono, alla data odierna, classificati come segue:

Foglio	Mappale
3	87-284-309-----
9	219-----

a) mappali 87-284-309 del foglio 3

"Ambiti per trasformazioni urbanistiche con Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)" normato dall'art. 18 delle Norme di Dettaglio del Documento di Piano e relativo schema direttore che si allega in copia

b) mappale 219 del foglio 9

parte in "ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" normato dall'art 15 lettera D) punto 1 delle Norme di Dettaglio del Piano delle Regole;

parte in "PV – Verde Privato" normato dall'art. 8 p.to 3.2 delle Norme di Dettaglio del Piano delle Regole

Villanterio, li 12.07.2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico e Territoriale
Geom. Siro Schiavi



In merito alla conformità catastale si solamente che lo scrivente CTU non ha condotto rilievi topografici finalizzati alla determinazione univoca dei confini di proprietà.

Le superfici indicate e la geometria dei terreni è dedotta in questa sede dalla cartografia catastale.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente il terreno oggetto del presente lotto sono di proprietà della società EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c. per la quota di 1/1 di piena proprietà, lo stesso è pervenuto per atto di compravendita Notaio Di Giorgi del 09/12/1991 nn. 20520/153057 di rep., trascritto in data 18/12/1991 ai nn.13317/10198 da potere della Sig.ra Frascoja Annamaria, a favore della società EMME GIESSE S.p.a.

La società EMME GIESSE S.p.a., mantenendo il medesimo codice fiscale (01150740189), si è poi trasformata con mutamento di denominazione o ragione sociale, atto Notaio Trotta del 06/07/2004 rep. 112495, in EMME GIESSE di Giuseppe e Massimo Scotti S.n.c.

L'atto è stato trascritto sia in data 19/07/2004 ai nn. 14130/8066 (trasformazione società) sia in data 18/01/2012 ai nn. 1044/732 (mutamento di denominazione o ragione sociale).

Provenienza:

- Successione della Sig.ra Montanari Candida, deceduta in data 19/07/1990, registrata a Corteolona il 10/12/1990 nn.84/316.

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Sedime di terreno di fatto rappresentato da una parziale area cortilizia asfaltata, fronte fabbricato residenziale, raggiungibile solo attraverso proprietà private estranee alla procedura.

Non ha caratteristiche o funzioni particolari se non quella di permettere l'accesso alle unità immobiliari del prospiciente fabbricato, estraneo alla procedura.

Inoltre si evidenzia il fatto che molto probabilmente una parte di questo terreno è interessato dal passaggio della Roggia Molina, parzialmente tombinata in quel tratto.

7. DATI E SPESE DI GESTIONE:

Nessuna in evidenza.



8. CONSISTENZA:

ESPLICITA SUPERFICI

DESTINAZIONE	MAPPALE	SUP. CATASTALE	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
TERRENO AGRICOLO	219	106	100%	106,00
		SOMMANO MQ.		106,00

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione ed alla destinazione urbanistica.

Nello specifico il valore di mercato locale attesta valori medi per terreni edificabili non urbanizzati pari ad € 50,00-70,00/mq., con una media ponderale di € 60,00/mq.

Le risultanze MCA del precedente Lotto 1 attestano, per unità abitative, un valore medio arrotondato pari ad € 1.068,00/mq. dal quale, applicando le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, la norma UNI ISO 9836/2001, la norma UNI 10750:2005, le linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito è possibile attribuire un'incidenza economica pari al 5% per le aree destinate a verde privato non recintato il cui utilizzato sarà comunque gravato da servitù di transito pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari del prospiciente fabbricato residenziale.

Valutazione LOTTO 3 - VALORE INTERO					
identificativo	superficie commerciale mq.	categoria - qualità	Valore medio mq.	coeff. ragguglio	Valore finale
mapp. 219	106	bosco alto	1.068,00 €	5%	5.660,40 €
				Valore arrotondato =	5.660,00 €

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno agricolo	Mq. 106,00	€ 5.660,00	€ 5.660,00
TOTALE		€ 5.660,00	€ 5.660,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore di quota € 5.660,00 x 15% € **849,00**

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € **0,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI, CON ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti € **5.660,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **4.811,00**

Pavia, lì 18 settembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca



SINTESI RIASSUNTIVA VALORE INTERO DEI LOTTI							
LOTTO	Comune	natura	Foglio	mappale	subalterno	Quota	VALORE INTERO
1	VILLANTERIO	abitazione	A/8	1294	9	1/1	695.300,00 €
	VILLANTERIO	abitazione	A/8	1294	10	1/1	
	VILLANTERIO	abitazione	A/8	1294	11	1/1	
	VILLANTERIO	abitazione	A/8	1294	12	1/1	
	VILLANTERIO	loc. dep.	A/8	1295	2	1/1	
	VILLANTERIO	autorimessa	A/8	1594		1/1	
2	VILLANTERIO	terreno	3	87		1/1	57.440,00 €
	VILLANTERIO	terreno	3	284		1/1	
	VILLANTERIO	terreno	3	309		1/1	
3	VILLANTERIO	terreno	9	219		1/1	5.660,00 €