

TRIBUNALE DI PAVIA

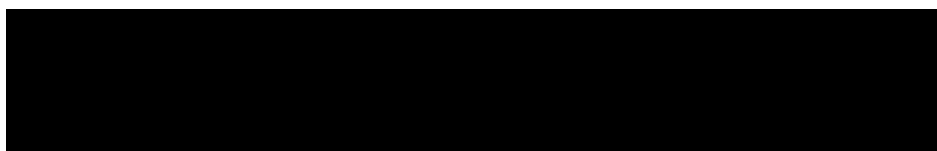
ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 368/2022 R.G.E.

B.N.L. S.P.A.

(Avv. Carola Gaudino)

- creditrice procedente -

CONTRO



- debitori eseguiti -

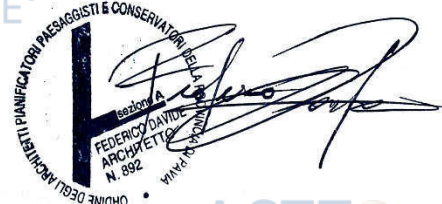
Immobile sito in Arena Po (PV), Fraz. Ripaldina di Sopra n°16/18/20

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Paola Claris Appiani

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Tecnico Incaricato:
Arch. Federico Davide
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.effestudio@pec.it



Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	5
4. STATO DI POSSESSO	6
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	8
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	9
8. PRATICHE EDILIZIE	10
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	10
10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:	12
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
12.1 Criteri di stima	16
12.2 Fonti di informazione.....	16
12.3 Valutazione delle superfici	16
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
12.5 Prezzo base d'asta	17
Allegati.....	18
RGE 368/2022 RILIEVO FOTOGRAFICO.....	19
RGE 368/2022 VALORI OMI.....	22
RGE 368/2022 ESTRATTO PGT E NTA	23
RGE 368/2022 VISURA IPOTECARIA	29
RGE 368/2022 VISURE CATASTALI.....	32
RGE 368/2022 PLANIMETRIE CATASTALI.....	40
RGE 368/2022 ESTRATTO DI MAPPA	41
RGE 368/2022 RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI	43

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Paola Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 23/01/2023.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, ha proceduto ad effettuare l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima provvedendo a visionare i locali, ad effettuare le misurazioni necessarie e verificare lo stato di usura e consistenza dei beni. Complesse successivamente le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Arena Po (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI ARENA PO (PV) Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 500/1000 [REDACTED] i 500/1000 [REDACTED] sita nel Comune di Arena PO (PV), in frazione Ripaldina di Sopra n.16/18/20.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare composta da abitazione di tipo popolare sviluppata su un totale di due livelli, internamente così composta:

- Ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno e servizio igienico oltre a corpo scala di collegamento interno al piano terra
- Disimpegno, servizio igienico, tre camere e porzione al rustico con predisposizioni per un servizio igienico al piano primo.

In aderenza al fabbricato residenziale è presente un secondo fabbricato accessorio di altezza inferiore, sviluppato su due livelli catastalmente collegati da scala interna, composto da due locali ad uso cantina al piano terra e da ulteriori due locali ripostiglio al piano primo.

A completamento della proprietà è una porzione di fabbricato indipendente ad uso magazzino, catastalmente indicata come portico ma in realtà completamente chiusa con tamponamenti in muratura, dotata di piccola area di sedime antistante.

- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a: **mq 170,00**
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a: **mq 148,30**

- La superficie lorda complessiva della porzione accessoria è pari a: **mq 72,80**
- La superficie calpestabile della porzione accessoria è pari a: **mq 48,85**
- La superficie lorda complessiva del fabbricato indipendente è pari a: **mq 28,85**
- La superficie calpestabile del fabbricato indipendente è pari a: **mq 24,65**

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Arena PO (PV), foglio 21 particella 553 graffati alle particelle 554, 556, 758, piano T/1/2 - VIA RIPALDINA SOPRA n. 16, cat. A/4, cl. 2, vani 13,5 - superficie mq 230, R.C. € 418,33.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del dal 18/11/2004 Pratica n. PV0203990 in atti dal 18/11/2004 per FUSIONE

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particelle 532.
- ad est: particella 173, 499.
- a sud: particella 182, 499.
- ad ovest: particella 185.

1.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI TERRENO (Quota di 500/1000 proprietà intestata a [REDACTED] sita nel Comune di Arena PO (PV), in frazione Ripaldina di Sopra Snc.

La proprietà è costituita da porzione di terreno incolto di forma regolare, non recintato ed orientato da sud-ovest a nord-est, ubicato in prossimità del fabbricato residenziale principale. Il terreno è accessibile dal terreno censito alla part.532, facente parte della stessa proprietà.

La superficie lorda complessiva del terreno è pari a: **mq 546,00**

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Arena PO (PV), foglio 21 particella 531 – classe: 3, qualità: Prato irriguo; Reddito: dominicale € 4,93 ed agrario € 4,23 - superficie mq 546

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particelle 753.
- ad est: particella 804.
- a sud: particella 532, 173.
- ad ovest: particella 890, 186.

1.3 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI TERRENO (Quota di 500/1000 proprietà intestata a [redacted] sita nel Comune di Arena PO (PV), in frazione Ripaldina di Sopra Snc.

La proprietà è costituita da porzione di terreno incolto di forma regolare, non recintato ed orientato da sud-ovest a nord-est, ubicato in prossimità del fabbricato residenziale principale. Il terreno è accessibile dalla corte comune posta nel retro del fabbricato stesso.

La superficie lorda complessiva del terreno è pari a: mq **1.281,00**

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Arena PO (PV), foglio 21 particella 532 – classe: 3, qualità: Seminativo;

Reddito: dominicale € 11,91 ed agrario € 9,26 - superficie mq 1.281

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particelle 531.
- ad est: particella 173.
- a sud: particella 183, 185.
- ad ovest: particella 185, 186.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un fabbricato prevalentemente a destinazione d'uso residenziale, con adiacente fabbricato accessorio, piccolo fabbricato indipendente ad uso ripostiglio e terreni agricoli pertinenziali

Il fabbricato residenziale principale si sviluppa su due livelli fuori terra collegati da scala interna, a sua volta insistente sulle particelle 183 e 758 e presenta una distribuzione degli ambienti in alcuni casi non ben disimpegnata. Come precedentemente descritto, internamente gli ambienti risultano così composti:

- Ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno e servizio igienico oltre a corpo scala di collegamento interno al piano terra
- Disimpegno, servizio igienico, tre camere e porzione al rustico con predisposizioni per un servizio igienico al piano primo.

Il fabbricato accessorio, anche esso sviluppato su due livelli fuori terra catastalmente collegati da scala interna, insiste sulla particella 498 e presenta un'altezza complessiva inferiore a quello principale, del quale condivide lo stesso muro di confine. L'intero corpo di fabbrica viene completato da un ulteriore terzo fabbricato insistente sulla particella 182, non oggetto di esecuzione immobiliare.

Il fabbricato indipendente, ad uso magazzino/ricovero attrezzi, insiste sulla particella 503 ed è corredato da una piccola area di sedime pertinenziale.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione generale: nella porzione residenziale in particolare è da segnalare:

- la dismissione di alcuni termosifoni del sistema di riscaldamento
- la presenza, al piano primo, di una camera allo stato di rustico, caratterizzata dalla presenza di predisposizioni idrauliche per la realizzazione di un wc mai completato
- la presenza di alcune porzioni delle pareti perimetrali affette da fenomeni di umidità da risalita.

Il fabbricato accessorio adiacente si presentava invece in pessime condizioni di manutenzione, completamente occupato da rifiuti e privo della scala di collegamento con il primo livello.

La porzione di edificio si presenta priva di serramenti, la muratura esterna parzialmente priva di intonaco e internamente non è stata rilevata la presenza di alcuni impianti tecnologici. E' da segnalare infine che la copertura presenta un assito in pessime condizioni di manutenzione, con porzioni in parte pericolanti e con il manto di copertura in tegole parzialmente divelto.

Il fabbricato indipendente invece si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. E' dotato di portellone di accesso in ferro con meccanismo di scorrimento su binari, difficilmente apribile a causa dell'assenza prolungata di ordinaria manutenzione. Internamente presenta un impianto elettrico non a norma realizzato con cavi fuori traccia, ma non è stata rilevata traccia di impianto idraulico. Le pareti sono al rustico, così come la pavimentazione, realizzata in battuto di cemento.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

La frazione Ripaldina di Sopra si trova nel comune di Arena Po, in provincia di Pavia, nella regione Lombardia. La sua posizione geografica è caratterizzata da una zona prevalentemente pianeggiante e agricola, circondata da campi coltivati e prati.

La frazione si trova a circa 8 chilometri dal centro del comune di Arena Po e a circa 20 chilometri dalla città di Pavia. La distanza da Milano è di circa 60 chilometri. La frazione non ha una propria stazione ferroviaria, ma la stazione di Pavia è facilmente raggiungibile tramite autobus extraurbani, la cui fermata si trova a circa 500 metri dal centro di Ripaldina di Sopra.

La frazione ha una popolazione di circa 200 abitanti, con una densità di popolazione molto bassa a causa della vasta estensione del territorio agricolo circostante. L'economia locale è basata principalmente sull'agricoltura e la pastorizia, con alcune attività commerciali di piccole dimensioni che forniscono beni di prima necessità.

Le attività commerciali più vicine si trovano a circa 3 chilometri di distanza dalla frazione, nel centro del comune di Arena Po. Qui è possibile trovare negozi di alimentari, farmacie e altre attività commerciali di piccole dimensioni. Altre attività commerciali si trovano a circa 10 chilometri di distanza, nella città di Stradella.

In generale, la frazione di Ripaldina di Sopra è caratterizzata da una posizione geografica tranquilla e isolata, con una economia prevalentemente agricola e una popolazione di dimensioni ridotte. Tuttavia, grazie alla vicinanza al comune di Arena Po e alla città di Pavia, è possibile raggiungere facilmente attività commerciali di prima necessità e altri servizi.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava LIBERO ed in stato di abbandono. E' da segnalare la presenza di tutti gli elementi di arredo e numerosi oggetti personali di proprietà del debitore esecutato, i cui costi di smaltimento verranno conteggiati in sede di valutazione.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

5.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE n. 4334/749 del 11/05/2004: IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/04/2004 Numero di repertorio 49379/21368 Notaio MAGNANI ANGELO Sede BRONI

- a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA,

[REDACTED] nata in [REDACTED]

[REDACTED] per EURO 150.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 75.000,00 gravante sugli immobili al catasto Terreni FI.21 p.lla 531 e p.lla 532, e catasto Fabbricati FI.21 p.lla 553, FI.21 p.lla 554 graffato alla p.lla 556 e FI.21 p.lla 758.

5.2.2 Trascrizioni:

TRASCRIZIONE NN. 8903/6791 del 23/11/2022 presso la conservatoria di Voghera nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/11/2022 emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA con sede in PAVIA

- a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA,

[REDACTED] a in [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.21 p.la 531 e p.la 532, e catasto Fabbricati Fl.21 p.la 553, Fl.21 p.la 554 graffato alla p.la 556 e Fl.21 p.la 758.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Arena PO, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, i fabbricati al punto 1.1 risultano inseriti all'interno dei tessuti urbani ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1, il tutto regolamentato dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre i terreni ai punti 1.2 e 1.3 risultano inseriti all'interno dell'ambito dei tessuti agricoli - TA , il tutto regolamentato dall'art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Arena PO a mezzo PEC in data 20/04/2023 prot. 2490, l'ufficio tecnico non ha reperito nessuna documentazione tecnica o urbanistica riferita all'immobile oggetto di stima, comunicando a mezzo pec del 29/04/2023 prot. 2681. Considerato il nucleo urbano dove il fabbricato risulta ubicato, nonché in relazione alla tipologia costruttiva impiegata si può ipotizzare l'epoca di edificazione del fabbricato come risalente intorno agli anni 1950 – 1960: per tali motivazioni, e sulla base delle premesse testè citate, è possibile considerare l'immobile edificato in data antecedente al 01/09/1967 e, di conseguenza, legittimo da un punto di vista urbanistico.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si rilevano le seguenti difformità:

Fabbricato residenziale – piano terra:

- 1) si segnala la demolizione della parete di separazione tra cucina e retrostante ripostiglio
- 2) è stata realizzata una apertura di comunicazione tra il soggiorno ed il locale adiacente

3) la seconda scala di collegamento verticale con il livello soprastante è stata demolita: al suo posto è stato realizzato un disimpegno ed un servizio igienico mediante la modifica della porta di accesso e la realizzazione di una parete divisoria.

4) La porta esterna posta a lato del pozzo in realtà è una finestra

Fabbricato residenziale – piano primo:

5) La camera di arrivo del corpo scala è stata suddivisa in due ambienti mediante la realizzazione di una parete divisoria

6) È stato realizzato un passaggio di comunicazione con la porzione adiacente, ed eliminata la scala di collegamento con il livello sottostante

7) Sono presenti delle predisposizioni idrauliche per la realizzazione di un servizio igienico.

Fabbricato accessorio – piano terra:

8) Si segnala la demolizione della scala di collegamento interno con il livello soprastante.

Fabbricato indipendente:

9) Si segnala la chiusura su tutti e tre i fronti di quello che catastalmente è indicato come un portico sorretto da tre pilastri.

Le difformità rilevate non risultano supportate da titolo edilizio autorizzativo, e sono sanabili – limitatamente alle difformità dal punto 1) al punto 8) attraverso la predisposizione di una SCIA in sanatoria così come previsto dall'articolo 37 del DPR 380/2001. Il costo per la predisposizione di tale pratica è da considerarsi intorno ad € 5.000,00

A tale costo è da aggiungersi l'onere di aggiornamento della scheda catastale, ad un costo stimato in € 1.000,00

La difformità elencata al punto n.9) è da regolarizzarsi mediante opere murarie di demolizione dei tamponamenti realizzati a chiusura del portico, comprensivo di costi per il trasporto alle discariche dei materiali di risulta, ad un costo complessivamente stimato in € 4.000,00

Il costo complessivo di regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio sono da stimarsi, di conseguenza, complessivamente in € 10.000,00

5.3.3 Intestazione:

L'intestazione presso l'U.T.E. di **Arena PO** IDENTIFICA l'attuale proprietà.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 0,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:
..... € 0,00

Spese condominiali da deliberare: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna nota

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

ATTUALE PROPRIETÀ:

[redacted] Codice fiscale [redacted]
per la quota di 500/1000 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con

[redacted] Nata il [redacted] R) Codice fiscale [redacted]
per la quota di 500/1000 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con

Agli esecutati:

- gli immobili censiti al NCT al fg. 21 part. 531 e al fg. 21 part. 532 sono pervenuti, per atto di compravendita del 30/04/2004 Numero di repertorio 49378/21367 Notaio MAGNANI ANGELO presso la Conservatoria di Voghera in data 11/05/2004 ai nn.4332/3028, da [redacted] 47 c.f. [redacted] sig. [redacted] gli immobili sono pervenuti per successione legale di [redacted] giusta denuncia del 14/06/1999 num.7 vol.268, trascritta presso la Conservatoria di Voghera addì 31/07/2000 ai nn.5768/4338.
- Gli immobili censiti al NCEU al Fl.21 part. 553 graffato ai Fl.21 part. 554, part. 556 e part. 758 sono pervenuti con atto di compravendita per notar MAGNANI ANGELO del 30/04/2004, rep. 49378/21367, trascritto presso la Conservatoria di Voghera addì 11/05/2004 ai nn.4333/3029 con il quale acquistano l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.21 p.la 758 [redacted] da dichiarazione di successione [redacted] ed ivi deceduto il [redacted]/1972, giusta denuncia del 17/03/1972 num.65 vol.117, trascritta presso la Conservatoria di Voghera addì 09/10/1972 al num.part.3796.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Arena PO a mezzo PEC in data 20/04/2023 prot. 2490, l'ufficio tecnico non ha reperito nessuna documentazione tecnica o urbanistica riferita all'immobile oggetto di stima, comunicando a mezzo pec del 29/04/2023 prot. 2681. Considerato il nucleo urbano dove il fabbricato risulta ubicato, nonché in relazione alla tipologia costruttiva impiegata si può ipotizzare l'epoca di edificazione del fabbricato come risalente intorno agli anni 1950 – 1960: per tali motivazioni, e sulla base delle premesse testè citate, è possibile considerare l'immobile edificato in data antecedente al 01/09/1967 e, di conseguenza, legittimo da un punto di vista urbanistico.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 500/1000 proprietà [REDACTED] e quota di [REDACTED] sita nel Comune di Arena PO (PV), in frazione Ripaldina di Sopra n.16/18/20.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare composta da abitazione di tipo popolare sviluppata su un totale di due livelli, internamente così composta:

- Ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno e servizio igienico oltre a corpo scala di collegamento interno al piano terra
- Disimpegno, servizio igienico, tre camere e porzione al rustico con predisposizioni per un servizio igienico al piano primo.

In aderenza al fabbricato residenziale è presente un secondo fabbricato accessorio di altezza inferiore, sviluppato su due livelli catastalmente collegati da scala interna, composto da due locali ad uso cantina al piano terra e da ulteriori due locali ripostiglio al piano primo.

A completamento della proprietà è una porzione di fabbricato ad uso magazzino, catastalmente indicata come portico ma in realtà completamente chiusa con tamponamenti in muratura, dotata di piccola area di sedime antistante.

- | | | |
|---|-----------|---------------|
| - La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a: | mq | 170,00 |
| - La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a: | mq | 148,30 |
| - La superficie lorda complessiva della porzione accessoria è pari a: | mq | 72,80 |
| - La superficie calpestabile della porzione accessoria è pari a: | mq | 48,85 |
| - La superficie lorda complessiva del fabbricato indipendente è pari a: | mq | 28,85 |
| - La superficie calpestabile del fabbricato indipendente è pari a: | mq | 24,65 |

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Arena PO (PV), foglio 21 particella 553 graffiati alle particelle 554, 556, 758, piano T/1/2 - VIA RIPALDINA SOPRA n. 16, cat. A/4, cl. 2, vani 13,5 - superficie mq 230, R.C. € 418,33.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del dal 18/11/2004 Pratica n. PV0203990 in atti dal 18/11/2004 per FUSIONE

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particelle 532.
- ad est: particella 173, 499.
- a sud: particella 182, 499.
- ad ovest: particella 185.

9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI TERRENO (Quota di 500/1000 proprietà intestata a [REDACTED] e quota di 500/1000 proprietà intestata a [REDACTED]) sita nel Comune di Arena PO (PV), in frazione Ripaldina di Sopra Snc.

La proprietà è costituita da porzione di terreno incolto di forma regolare, non recintato ed orientato da sud-ovest a nord-est, ubicato in prossimità del fabbricato residenziale principale. Il terreno è accessibile dal terreno censito alla part.532, facente parte della stessa proprietà.

La superficie lorda complessiva del terreno è pari a: **mq 546,00**

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Arena PO (PV), foglio 21 particella 531 – classe: 3, qualità: Prato irriguo; Reddito: dominicale € 4,93 ed agrario € 4,23 - superficie mq 546

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particelle 753.
- ad est: particella 804.
- a sud: particella 532, 173.
- ad ovest: particella 890, 186.

9.3 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI TERRENO (Quota di 500/1000 proprietà intestata a [REDACTED] e quota di 500/1000 proprietà intestata a [REDACTED] sita nel Comune di Arena PO (PV), in frazione Ripaldina di Sopra Snc.

La superficie lorda complessiva del terreno è pari a: **mq 1.281,00**

**Comune di Arena PO (PV), foglio 21 particella 532 – classe: 3, qualità: Seminativo;
Reddito: dominicale € 11.91 ed agrario € 9.26 - superficie mq 1.281**

- a nord: particelle 531.
- ad est: particella 173.
- a sud: particella 183, 185.
- ad ovest: particella 185, 186.

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
Piano terra			
Cucina	21,60	Est	Discrete
Soggiorno	19,55	Sud	Discrete
Sala da pranzo	14,10	Sud	Discrete
Disimpegno	3,75	-	Discrete
Servizio igienico	4,75	Nord	Discrete
Piano primo			
Disimpegno	8,20	-	
Servizio igienico	4,05	Nord	Discrete
Camera da letto 1	12,10	Est	Sufficienti
Camera da letto 2	15,55	Sud	Sufficienti
Camera da letto 3	13,30	Sud	Sufficienti
Camera al rustico	8,25	Nord	pessime
Piano secondo			
Mansarda	23,10	Sud	Mediocri

Fabbricato accessorio:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
Piano terra			
Locale cantina 1	14,55	Nord	Pessime
Locale cantina 2	10,25	Sud	Pessime
Piano primo			
Locale ripostiglio 1	13,80	Nord	Pessime
Locale ripostiglio 2	10,25	Sud	Pessime

Fabbricato indipendente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
Magazzino	24,65	Sud-Est	Mediocri

- L'altezza interna dei locali residenziali: variabile da cm 270 a cm 300.
- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a: **mq 170,00**
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a: **mq 148,30**
- La superficie lorda complessiva della porzione accessoria è pari a: **mq 72,80**
- La superficie calpestabile della porzione accessoria è pari a: **mq 48,85**
- La superficie lorda complessiva del fabbricato indipendente è pari a: **mq 28,85**
- La superficie calpestabile del fabbricato indipendente è pari a: **mq 24,65**

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Part.758 - Abitazione e accessori					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	T/1	158,05	100	158,05
Porzione al rustico	1	1	11,95	50	5,98
Mansarda	1	2	32,75	50	16,38
Fabbricato accessorio	1	T/1	72,8	15	10,92
Fabbricato indipendente	1	T/1	27	25	6,75
Porzione di corte pertinenziale	1	T/1	72,6	10	7,26
Totale mq					205,33

10.2 TERRENO AGRICOLO censito alla part. 531

Destinazione	Superficie mq	Esposizione	Condizione
Terreno agricolo incolto	546,00	-	Discrete

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Terreno agricolo	1	T	546,00	100	546

10.3 TERRENO AGRICOLO censito alla part. 532

Destinazione	Superficie mq	Esposizione	Condizione
Terreno agricolo incolto	1281,00	-	Discrete

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Terreno agricolo	1	T	1281,00	100	1281

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali dell'edificio residenziale

Copertura: A falde in ordito ligneo – discrete condizioni.

Fondazioni: non rilevabili.

Scala:

Presente con alzata e pedata in muratura ad eccezione della scala di accesso alla mansarda, composta da gradini in legno.

Ascensore:

Non presente

Solai:

solai in latero-cemento – discrete condizioni.

Strutture verticali:

muratura in mattoni – discrete condizioni.

Pareti esterne:

in muratura tradizionale con intonaco civile - sufficienti condizioni.

Manto di copertura:

tegole in cotto.

Componenti Edilizie

Accessi:

Accesso pedonale dalla strada comunale attraverso corte comune non pavimentata

Infissi esterni:

in legno con vetri doppi e portoncino di ingresso in legno e vetro – discrete condizioni.

Soglie e davanzali:

in serizzo – discrete condizioni.

Porte interne:

in legno tamburato con anta a battente vetrato – scarse condizioni

Pavimenti interni:

in gres porcellanato – discrete condizioni.

Rivestimenti interni:

in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – sufficienti condizioni.

Balconi:

non presenti.

Plafoni:

intonacati e tinteggiati – sufficienti condizioni.

Tramezzature interne:

in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – discrete condizioni.

Box:

Non presente.

Caratteristiche Impianti

Campanello:

campanello d'ingresso – funzionalità non verificabile.

Elettrico:

sottotraccia, con porzioni realizzate artigianalmente fuoritraccia, prese e punti luce in numero sufficiente - *tensione di rete:* 220 V – a norma, *impianto tv:* impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile
sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello cucina; *bagno:* lavabo, box doccia, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionalità non verificabile.

Telefonico:

non presente

Termico: autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa – funzionalità non rilevabile.

Climatizzazione: non presente.

Rete fognaria: non rilevabile.

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi discreti. Lo stato di conservazione generale è da definirsi discreto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR. di: Voghera.

Ufficio tecnico del Comune di Arena PO (PV).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale €
Abitazione part. 553	205,33	€ 400,00	€ 82.132,00
Terreno agricolo part. 531	546	€ 2,80	€ 1.528,80
Terreno agricolo part. 532	1281	€ 3,30	€ 4.227,30
Totale valore commerciale			€ 87.888,10
Totale valore commerciale della quota di 100/100			€ 87.888,10
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato			€ 88.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: **€ 13.200,00**

Spese insolte nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 10.000,00

12.5 Prezzo base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto:	€ 88.000,00
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:	€ 25.200,00
Totale:	€ 62.800,00
TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....	€ 62.800,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 28/05/2023

il C.T.U.

Arch. Davide Federico



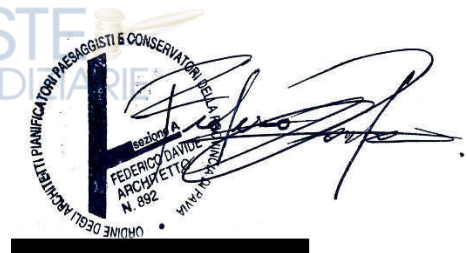
Allegati

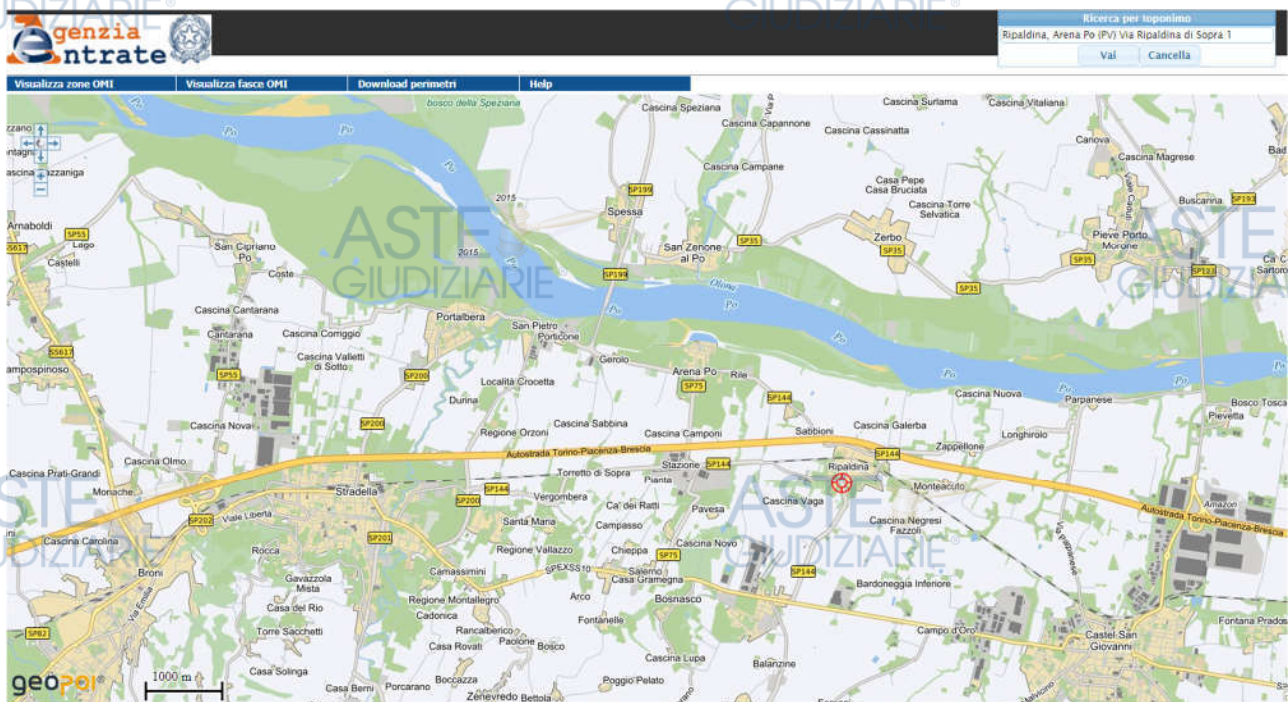
- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Visura N.C.E.U.
- Copia schede catastali
- Copia EDM
- Richiesta di accesso agli atti

Vigevano, lì 28/05/2023

il C.T.U.

Arch. Davide Federico





Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: ARENA PO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N. 11) - INTERO TER
RITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 1

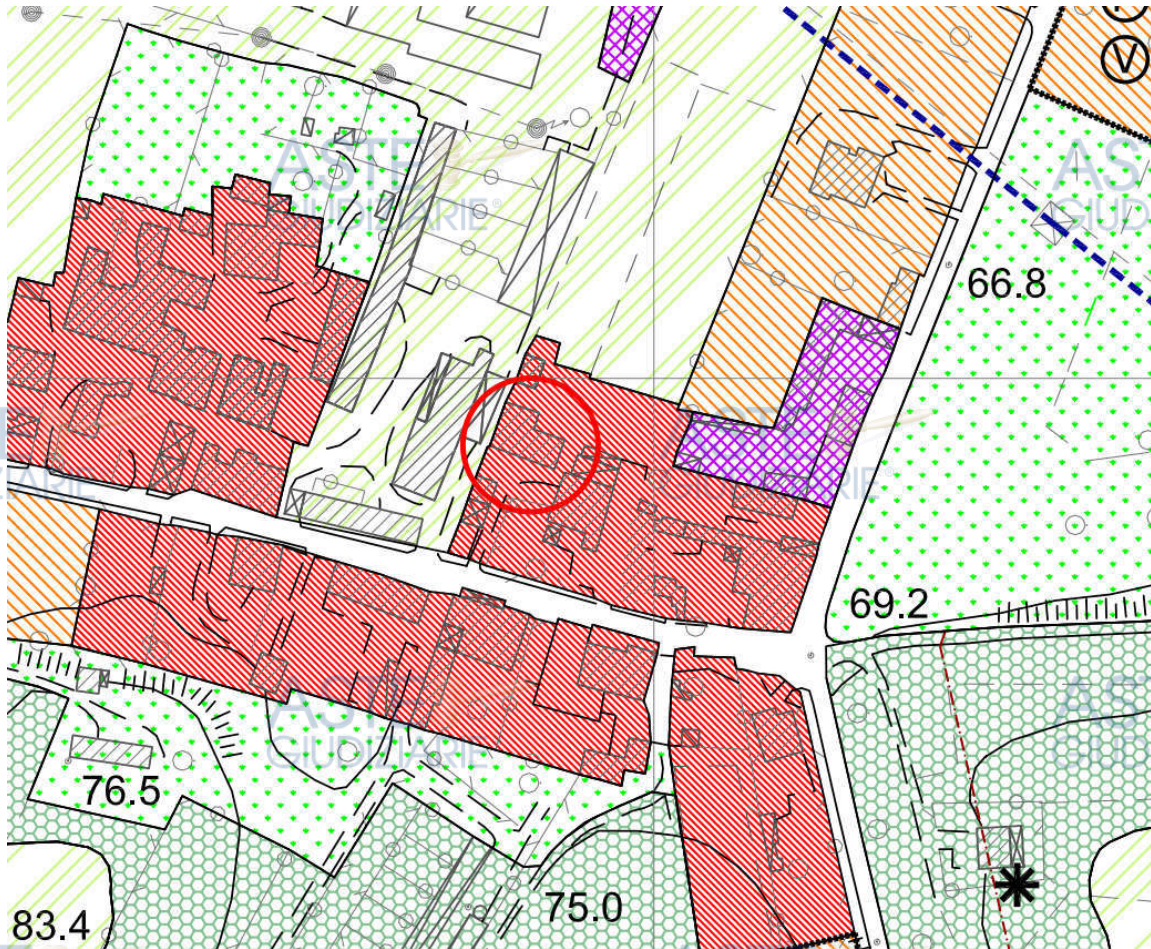
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	920	1100	L			
Ville e							



Estratto P.G.T.:



Estratto Legenda:

**TESSUTI CONSOLIDATI NORMATI
DAL PIANO DELLE REGOLE**

- | | |
|--|--|
| | Tessuto storico e nuclei frazionali - TS |
| | Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale - TCR1 |
| | Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale - TCR2 |
| | Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP |
| | Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale - TCC |
| | Comparto assoggettato a permesso di costruire convenzionato |
| | Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo - PAP |
| | Tessuto agricolo - TA |
| | Tessuto agricolo di salvaguardia - TAS |
| | Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi - TACc |
| | Tessuto agricolo di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica - TAR |
| | Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici - TACn |
| | Tessuto agricolo del terrazzo alluvionale - TAT |

ART. 61 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITÀ PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – “TCR1”

1.

Trattasi del tessuto adiacente al “Tessuto Storico”, esistente nella cartografia IGM di prima levatura, ma che ha ad oggi perso le caratteristiche di tessuto storico, a seguito di sostituzioni edilizie e trasformazioni urbanistiche intervenute. Tale tessuto è caratterizzato da un'elevata densità edilizia e dalla presenza di edifici di antica costruzione, in taluni casi oggetto di importanti interventi di ristrutturazione edilizia. In tali ambiti si riscontra altresì la presenza di fabbricati accessori di vecchia data, caratterizzati in taluni casi da mediocri condizioni strutturali e sovrastrutturali.

2.

Il “Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita, U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art. 81)

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf massimo = 0,60 mq/mq

Rc massimo = 50 %

H massima = 9 m

N° massimo di piani fuori terra = 3

c) Modalità di attuazione

Nel “Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

d) Prescrizioni particolari:

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento *una tantum*, per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.

2. Negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni i progetti dovranno uniformarsi ai materiali di finitura ed alle tipologie edilizie tipiche della zona urbanistica. Pertanto si prescrive:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni: la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
- per gli infissi esterni: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno di tipo a persiana od antoni;
- per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- per i serramenti di negozi: l'uso di telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati);
- per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata;
- per cornici, soglie, davanzali: l'uso del serizzo, beola o altro materiale locale;
- per le insegne dei negozi: è fatto obbligo conservare e ripristinare l'esistente se pregevole, sono vietate le insegne luminose a bandiera. Le insegne se luminose devono essere alloggiate nella specchiatura della vetrina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ART. 66 - TESSUTO AGRICOLO - "TA"**1.**

Trattasi degli ambiti nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; il PR si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo, la promozione del patrimonio edilizio esistente.

In tale contesto il PR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

In merito all'attività edificatoria sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito riportate.

2.

Il "Tessuto Agricolo – "TA" viene classificato come "Zona Omogenea E" sulla base del D.M. 1444/68.

3.**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2 Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1 Uso Residenziale

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U7 Uso Turistico-alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo:

$U_f = 0,02 \text{ mq} / \text{mq}$ su terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;

$U_f = 0,003 \text{ mq} / \text{mq}$ su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, fino ad un massimo di 166 mq di Su per azienda;

$U_f = 0,01 \text{ mq} / \text{mq}$ sugli altri terreni agricoli.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

$H = \max 7,50 \text{ ml}$ (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)

Per i fabbricati correlati alla filiera produttiva:

Le attrezzature ed infrastrutture produttive, le cui tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale, non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali il rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini; su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i

registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I sopra riportati limiti dimensionali non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva; per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

c) Modalità di attuazione

Nel Tessuto Agricolo – “TA” gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire; il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai titolari o ai legali rappresentanti dell'impresa agricola e/o agromeccanica anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel Permesso di Costruire deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente paragrafo.

Il comune rilascia, contestualmente al Permesso di Costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il succitato vincolo di non edificazione .

Nel Tessuto Agricolo – “TA” gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti connessi alla conduzione del fondo, non comportanti cambio di destinazione d'uso e rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e degli ampliamenti con incremento della Su o della Superficie coperta non superiore al 20% dell'esistente, delle modifiche interne e della realizzazione dei volumi tecnici non sono subordinati alla verifica dei sopra menzionati requisiti richiesti per i nuovi fabbricati e possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività si applica anche ai fini della realizzazione di edifici e capanni di piccole dimensioni, assentiti esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente.

Tali edifici e/o capanni possono essere edificati su un lotto minimo (in corpo unico) di almeno 10.000 mq e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Superficie Coperta max = 25 mq
- H max = 3,00 m
- murature intonacate, in mattoni a vista o in pietra naturale locale
- manto di copertura in coppi di laterizio a canale (di recupero)
- gronde e serramenti in legno.

Si escludono tassativamente le strutture prefabbricate in metallo o in cemento armato.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire il contributo al sistema dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria