

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 522/2019 R.G.E.

PROMOSSA DA

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione *Erminio Rizzi*

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

Tecnico Incaricato: *Ing. Massimo Anelli*

Beni in VERRUA PO



- 1) Abitazione civile su due piani di 4 + 4 vani e bagno oltre a cantina e legnaia
- 2) Portico su due piani, con avanportico
- 3) N. 4 locali di deposito di uguali caratteristiche e w.c. articolati al solo p.t.
- 4) Area scoperta e recintata

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di **Verrua Po (PV)** come segue:

Fg.13 n. 628 sub. 2 - cat. A/3 - cl.2- vani 10 - sup catastale mq. 187

Fg.13 n. 628 sub 3 - cat. C/2 - CL U - mq 517

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

PREZZO BASE D'ASTA del complesso immobiliare, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 223.800,00**

Coerenze dell'intero complesso - da nord in senso orario - tutti del F. 13

mappale 40 - mappali 629 e 627 - mappali 676, 645, 338, 76, 79, - mappale 500

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 27.03.2022 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano vuoti.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II, di Voghera in data 11.05.2022 con i Repertori aggiornati al 11.05.2022

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 16.06.2011 ai n.ri 4558/778, per complessivi
€ 194.400,00 (capitale € 108.000,00 – durata anni 15) a favore

in forza di atto di mutuo contro

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.
interveneva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera in data 11.06.2019 ai n.ri 3816/469, per complessivi
€ 26.900,00 (capitale € 26.250,28) a favore

contro

L'ipoteca grava sulla piena

proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 21.012.2021 ai n.ri 10040/7757 a
seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 27.02.2018 n. 1675/2018 di rep.
Tribunale di Pavia, a favore

contro

Il pignoramento colpisce la piena

proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: il complesso immobiliare è stato
realizzato ante '67 ;

non è stata reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Verrua Po, alcuna pratica edilizia.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali non identificano la
consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari limitatamente al portico parzialmente
su due piani che presenta un portone di accesso anziché due porte come in planimetria.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **nessuna**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **Nessuna**

Spese scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Altre spese: **Nessuna**

Regolamento di Condominio: **non esiste condominio**

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: **Nessuna**

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/B dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altri diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali, resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- TITOLARE ATTUALE: a tutto il 11/05/2022 le unità immobiliari risultano di **piena** proprietà di

- proprietà per 1000/1000 , per compravendita

Regime Patrimoniale: proprietario unico

- PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Verrua Po l'immobile risulta inserito nel tessuto Ambiti residenziali tessuto storico – A ; fascia di rispetto corsi d'acqua vincolati – vincolo paesaggistico D.L. 42/2004 art. 142 c.1 lett. C , regolati dalle NTA art. 17-46-51

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

dai registri comunali, come comunicato in data 18/04/2022, non risultano presentate pratiche nel ventennio

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso dei fabbricati s'inserisce in zona esterna al centro urbano del Comune di Verrua Po, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali. Si tratta infatti di una vecchia cascina rurale non più in uso .

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Verrua Po è un

comune dell'Oltrepo' Pavese, situato sulla destra del fiume Po dal quale dista poche centinaia

di metri. Esso è situato ad una quota di m. 64 S.l. del mare

Il paese conta 1250 abitanti; dista da Pavia 16 Km. da Casteggio e da Broni 13 km. , da Voghera 23 Km.

Ospita scuola primaria e secondaria di 1° grado, banca e farmacia.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il complesso immobiliare si trova in un piccolo agglomerato del quale un solo edificio, esterno alla proprietà in oggetto, risulta abitato.

Caratteristiche del Fabbricato di abitazione su due piani con cantina e legnaia

<i>Copertura:</i>	a quattro falde inclinate con gronde in laterizi, – in precarie condizioni
<i>Fondazioni:</i>	continue con allargamento dei muri ..
<i>Solai:</i>	in volterrane di laterizio gettate in opera – intonacato
<i>Strutture verticali:</i>	murature in mattoni pieni – parzialmente scrostati.
<i>Pareti esterne:</i>	in mattoni pieni, intonacate e tinteggiate, - parzialmente scrostate
<i>Accesso :</i>	dal cortile con portoncino in legno . - mediocre
<i>Accesso carroio:</i>	l' area verso strada è in comune con edifici finitimi .
<i>Cortile :</i>	recintato con ingresso da passaggio laterale
<i>Scala interna:</i>	in mattoni, a due rampe
<i>Impianti :</i>	assenti

Caratteristiche del Fabbricato parzialmente su due piani con avamporcico

<i>Copertura:</i>	a due falde falde inclinate in legname, con manto in tegole di laterizio. – in precarie condizioni di stabilità
<i>Fondazioni:</i>	continue in corrispondenza dei muri ..
<i>Solai:</i>	in putrelle e tavelloni – intonacato e parzialmente deteriorato
<i>Strutture verticali:</i>	murature in mattoni pieni – parzialmente scrostati.
<i>Pareti esterne:</i>	in mattoni pieni, a vista, deteriorate
<i>Accesso :</i>	dal cortile, portone in legno . - mediocre
<i>Impianti :</i>	assenti

Magazzini a di deposito



Struttura in profilati metallici su pavimentazione in cls. completamente diroccati

Pareti : in muratura

Copertura in lastre in cemento – amianto , da eliminare

Magazzino a tettoia aperta con W.C.

.Strutture in profilati metallici, senza pareti verticali e w.c. in disuso - fatiscanti

Con riferimento all'elenco sopra riportato :

SPECIFICHE cespiti (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.t -1	Abitazione su due piani	180,42	nord--sud	mediocre
P.t	cantina	36,13	nord-ovest-sud	mediocre
P.t	legnaia	36,13	nord-ovest-sud	mediocre
P.t	Stalla deposito	77,76	nord-ovest-sud	mediocre
P.t	Magazzino	77,76	nord-ovest-sud	Mediocre
P.t	Portico da terra	66,25	nord-ovest-sud	mediocre
P.t	depositi chiusi	354,57	nord-sud	fatiscanti
P.t	tettoia aperta	56,20	nord-est-sud	diroccata
P.t	W. C.	5,60	sud	diroccato
P.t	Area scoperta.	517,00		in terra e pietrisco

- Per la determinazione della superficie commerciale delle u.i. , si assegnano coefficienti variabili indicati di seguito.

✓ Superficie lorda abitazione 180,42x1.00 mq. 180,42

✓ Superficie cantina: 36.13x 0,50 mq. 18.06

✓ Superficie legnaia 36.13 x 0,50 mq. 18.06

✓ Superficie stalla 77.76 x 0,60	mq. 46.66
✓ Superficie magazzino 77.76x 0,40	mq. 31.10
✓ Superficie portico da terra 66.25 x 0,4	mq. 26.50
✓ Superficie depositi 354,57 x 0,4	mq. 141,83
✓ ,Tettoia aperta 56.20 x 0,3	mq 16.86
✓ W. C. 5.20 x 0,30	mq. 1,56
✓ Superficie esterna 517,00 x 0,1	mq. 51,70
✓ ,Superficie Commerciale complessiva:	mq. 532.75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento per ciascun cespite, il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone periferiche, (valori di €/mq 790,00) con i valori unitari a mq indicati nella tabella riassuntiva . Considerata la vetustà e le condizioni precarie riscontrate, degli immobili oggetto di valutazione, l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole

e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, i valori vengono opportunamente ridotti ad €. / mq 500,00

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Voghera. Ufficio Tecnico di: Verrua Po
Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Valore complessivo del lotto: mq. 532.75 x €/mq. 500,00= €. **266.375,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: € 39.956,25

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 0
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	€ 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:	€ 600,00
Totale decurtazioni	€ 42.556,25

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

€ 223.818,75

arrotondato a € 223.800,00

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.

Casteggio, 11.05.2022

il C.T.U.

Ing. Massimo Anelli

ALLEGATI:

Visure Ipotecarie
Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari
Estratto di Mappa e Visure N.C.E.U. (attuale + storiche)
Schede Catastali
Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
Documentazione Fotografica e posizionamento scatti



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VERRUA PO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	880	L			
Abitazioni civili	Ottimo	930	1200	L			
Box	NORMALE	465	600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO Indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità Immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia

Articolo 17. Ambiti residenziali del tessuto storico - A: definizione e destinazione d'uso

1. Definizione

Sono le aree costituite dai nuclei storici della città, a destinazione prevalentemente residenziale.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE			SI	NO
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Vicinato < 150 mq		
	MS 1	Medie < 600 mq		
	MS 2	Medie < 1.500 mq		
	GS	Grandi > 1.500 mq		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio ingrosso		
	D 3	Attività sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE			SI	NO
ARTIGIANALI	AS	Artigianali di servizio		
	PA 1	Artigianali produttive		
	PA 2	Depositi cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi cielo aperto		
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Articolo 18. Ambiti agricoli del tessuto storico - AE: definizione e destinazione d'uso

1. Definizione

Sono gli ambiti in cui sono localizzati gli edifici o i complessi edilizi rurali, con impianto di valore storico, inseriti nel tessuto residenziale, che hanno conservato in tutto o in parte le caratteristiche originarie.

2. Appartenenza all'ambito agricolo

Gli ambiti del presente articolo sono da considerare, a tutti gli effetti, ambiti di tipo agricolo.

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005.

Negli ambiti agricoli del tessuto storico non sono consentiti nuovi allevamenti di bestiame, se non nel numero di capi limitato all'uso familiare.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE			SI	NO
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Vicinato < 150 mq	(*)	
	MS 1	Medie < 600 mq		
	MS 2	Medie < 1.500 mq		
	GS	Grandi > 1.500 mq		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio ingrosso		
	D 3	Attività sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE			SI	NO
ARTIGIANALI	AS	Artigianali di servizio		
	PA 1	Artigianali produttive		
	PA 2	Depositi cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi cielo aperto		
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

(*) E' ammessa esclusivamente la vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola

distanza di 500 metri rispetto alle sponde del corso d'acqua: il corridoio ha quindi una larghezza complessiva di 1000 metri. Nel territorio di Verrua Po sono presenti:

- 1.1. Corridoio primario del fiume Po. Si tratta di un corridoio fluviale a bassa antropizzazione, al cui interno non sorge alcun insediamento.
- 1.2. Corridoio primario del torrente Scuropasso. Si tratta di un corridoio fluviale a bassa antropizzazione: al suo interno, limitatamente al territorio comunale di Verrua Po, si trovano i nuclei isolati di cascina Campagnoli, cascina Ronconi, cascina Barbarini e cascina Ricotti, nonché gli ultimi edifici di via Bottarone.

2. Rappresentazione grafica

I "corridoi primari" non sono rappresentati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR, bensì nella "Carta della rete ecologica e rapporto con la Rete Ecologica Regionale (RER)" del DdP.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

I "corridoi primari" sono aree su cui il Piano delle Regole pone seri condizionamenti alle trasformazioni urbanistiche.

Essi sono stati collocati in ambiti urbanistici che ne consentono la tutela, secondo gli indirizzi della Rete Ecologica Regionale:

- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 1° livello - E2 (corridoio primario del torrente Scuropasso);
- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 2° livello - E3 (corridoio primario del torrente Scuropasso);
- Ambiti golenali del fiume Po (corridoio primario del fiume Po).

Articolo 45. Ganglio primario del fiume Po

1. Definizione

I "gangli primari" sono "elementi primari" della Rete Ecologica Regionale, approvata dalla Regione Lombardia con la DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 e con la DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009. Nel territorio di Verrua Po è presente:

- 1.1. Ganglio primario del fiume Po. Comprende la parte di territorio comunale che rientra nella fascia A ("fascia di deflusso della piena") del PAI.

2. Rappresentazione grafica

I "gangli primari" non sono rappresentati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR, bensì nella "Carta della rete ecologica e rapporto con la Rete Ecologica Regionale (RER)" del DdP.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

I "gangli primari" sono aree su cui il Piano delle Regole pone seri condizionamenti alle trasformazioni urbanistiche.

Essi sono stati collocati in ambiti urbanistici che ne consentono la tutela, secondo gli indirizzi della Rete Ecologica Regionale:

- Ambiti golenali del fiume Po.

Articolo 46. Aree di frangia urbana E1 ed E3

1. Definizione

Sono aree poste ai margini degli agglomerati urbani, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori di tipo privato. Le aree di frangia urbana E1 ed E3 si sovrappongono a quelle degli ambiti agricoli sottostanti: ambiti agricoli normali - E1, ambiti agricoli supporto alla Rete Ecologica Regionale di 2° livello - E3.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per queste aree sono:

- l'inedificabilità, ad eccezione delle pertinenze;
- l'esercizio delle attività agricole consentite negli ambiti urbanistici a cui si sovrappongono;
- la tutela ambientale.

3. Edificabilità ammessa

Questi ambiti non sono interessati dalla presenza di alcun edificio. Essi sono sottoposti a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili. Vi è consentita la realizzazione di box, autorimesse, accessori e impianti tecnologici, soggetti ad atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 mq ogni 10 mc di volume dell'edificio principale, sito nell'ambito adiacente o sottostante o in altro ambito a distanza non superiore a 300 m.

Articolo 47. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA

1. Definizione

Sono gli ambiti in cui sono localizzati gli edifici o i complessi edilizi rurali, presenti nelle tavolette IGM di prima levata (1890), con impianto ed edifici di valore storico, che hanno conservato in tutto o in parte le caratteristiche originarie.

Essi sono delimitati da un perimetro ("perimetro del tessuto storico") ed individuati con apposita grafia nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR. Le modalità di intervento sui singoli edifici sono indicate nella "Carta della disciplina degli interventi nelle cascine storiche" del PdR medesimo.

2. Obiettivi

Gli ambiti del presente articolo sono da considerare, a tutti gli effetti, ambiti di tipo agricolo. Essi sono destinati alla salvaguardia del valore storico-ambientale degli edifici e delle cascine storiche. Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per queste aree sono:

- la conferma della destinazione d'uso agricola, se in atto;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso.

3. Zone di recupero

Gli ambiti del presente articolo vengono considerati "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

4. Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie di intervento sugli edifici esistenti è dettagliata nel precedente Articolo 11, che contiene la seguente gerarchia, dal grado inferiore al grado superiore:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c1) interventi di restauro - RR;
- c2) interventi di risanamento conservativo - RC;
- d1) interventi di ristrutturazione confermativa - RTC;
- d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS;
- d3) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI.

5. Categorie di intervento consentite sugli edifici

La "Carta della disciplina degli interventi nelle cascine storiche" indica con apposita grafia, per ciascun edificio, le categorie prescritte, con le definizioni del comma precedente; essa non indica graficamente gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, che sono sempre ammessi.

Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

- la promozione di interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione.

3. Attività consentite

E' consentita la sola coltivazione dei terreni.

È vietata l'alterazione o la modifica delle aree, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo che per limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

E' altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

4. Limiti all'edificazione

Gli ambiti di rispetto dei corsi d'acqua sono sottoposti a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili. Sono consentiti solo interventi di recupero edilizio e di ampliamento degli edifici esistenti, che non sono destinati alla conduzione agricola (per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi alla data di adozione delle presenti norme), e sono individuati dalle tavole grafiche del PdR con apposita simbologia "*". Per essi valgono le indicazioni dell'Articolo 39 delle presenti norme.

Sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica dei corsi d'acqua, realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.

5. Attribuzione di ambito agricolo, applicazione degli indici, utilizzazione e trasferimento delle possibilità edificatorie.

Ai soli fini del trasferimento dei volumi e delle superfici coperte, al presente ambito sono attribuiti gli indici definiti dalle presenti norme relativi agli ambiti agricoli di cui all'Articolo 37.

Articolo 51. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati (vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. "c", D.Lgs. 42/2004)

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto di 150 m dalle sponde o dal piede dell'argine dei corsi d'acqua pubblici, soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. "c", del D.Lgs. 42/2004:

- fiume Po;
- cavo Grande;
- torrente Scuropasso.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono quelle di garantire la tutela del paesaggio, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e del Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Si rimanda pertanto ai seguenti articoli delle presenti norme:

- per le fasce di rispetto di tutti i corsi d'acqua: Articolo 77;
- per le fasce di rispetto del fiume Po: Articolo 84.

Articolo 52. Ambiti dei boschi (LR 31/2008, vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. "g", D.Lgs. 42/2004)

1. Definizione

Si tratta delle aree occupate da boschi, identificate in base alla definizione contenuta nella Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31 ("Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale"), art. 42 ("definizione di bosco").

Valgono inoltre le indicazioni dei piani di indirizzo forestale di cui all'articolo 47 della citata LR 31/2008.

2. Obiettivi del Piano delle Regole