

Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **430/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2023 ore 14:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Alessandro Maiola**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it



LOTTO 2**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** terreni – Codevilla (PV) - 27050**Lotto:** 002**Corpo:** A**Categoria:** terreno**Dati Catastali:**

- foglio 13, particelle 391 – 392/AA – 392/AB – 229 – 230 – 222/AA – 222/AB – 284 – 285/AA – 285/AB – 300/AA – 300/AB – 219/AA – 219/AB – 223/AA – 223/AB – 225 – 227 – 228 – 296 – 297/AA – 297/AB – 298/AA – 298/AB – 299 – 286 – 224;
- foglio 14, particella 199

Quota:

- 1/1, di [REDACTED]

2. Stato di possesso**Bene:** terreni – Codevilla (PV) - 27050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** piena proprietà in regime di separazione legale dei beni**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** terreni – Codevilla (PV) - 27050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** non pertinente**4. Creditori Iscritti****Bene:** terreni – Codevilla (PV) - 27050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Creditori intervenuti:** nessuno.**5. Comproprietari****Beni:** terreni – Codevilla (PV) - 27050**Lotti:** 001**Corpo:** A**Comproprietari:** nessuno

6. Stato di occupazione

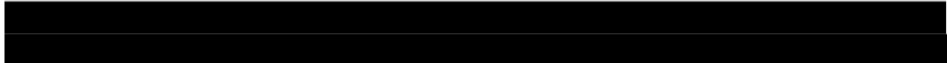

Beni: terreni - Codevilla (PV) - 27050

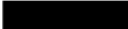
Lotto: 001

Corpo: A

Occupazione:

- Contratto di affitto di fondo rustico n. 1018 serie 3T, ufficio di Voghera stipulato il 23/03/2017 e registrato presso l'Ufficio di UT Voghera il 27/03/2017.

- 

- Uso: terreni agricoli.
- Durata: 8 anni con decorrenza dal 23/03/2017 e scadenza il 10/11/2025, tacitamente rinnovato per medesima durata salvo disdetta.
- Canone: € 260,00 per l'intera durata.
- **Canone vile.**

Nota: si specifica che il contratto risulta registrato prima della data del pignoramento pertanto sarebbe opponibile alla procedura tuttavia sia il locatore che il conduttore sono eseguiti nella medesima procedura ma i terreni sono di esclusiva proprietà di 

I prezzi medi di locazione annuale per terreni agricoli nella zona sono pari a:

- 30,00 €/pertica
- 500,00 €/ettaro

pertanto per i 63.140 mq complessivi risulterebbe un prezzo di locazione tra i 2.894,00 €/anno e i 3.157 €/anno. Considerando un valore intermedio tra quelli individuati arrotondato, si identifica come prezzo congruo di locazione un valore di 3.000,00 €/anno. L'attuale prezzo di locazione è di 260,00 € per l'intera durata settennale del contratto e quindi decisamente al di sotto della media.

Per tali motivi il **canone risulta vile** e i cespiti vengono considerati **LIBERI**.






7. Continuità delle trascrizioni

Bene: terreni - Codevilla (PV) - 27050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: **NO, solo sui terreni** identificati al NCT con **fg. 13, part. 391-392**.

I terreni identificati al NCT con **foglio 13, particelle 391-392** oltre ad altri terreni non oggetto di esecuzione, sono pervenuti all'esecutato in forza di **compravendita** a rogito 
 atto n. 32634 in data 27/04/1999 **trascritto a Voghera il 18/05/1999 ai nn. 3466/2554**. Tuttavia risulta che siano pervenuti al dante causa  per certificato di denunciata successione in morte di 
. Successione registrata il 01/08/1998 ai nn. 78/591 e trascritta a Voghera il 17/05/2000 al nn. 3521/2675.

Ciononostante risulta che **non sia mai stata trascritta l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**.

8. Iscrizioni e Trascrizioni

Bene: terreni - Codevilla (PV) - 27050

Lotto: 001

Corpo: A

Trascrizioni/Isrizioni:



- Ipoteca volontaria;

Trascritta a Voghera in data 17/07/2015 ai nn. 4095/463

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.Importo ipoteca: € 270.000,00;Importo capitale: € 120.000,00;Oggetto: terreni in Codevilla identificati catastalmente come segue:

- foglio 13 particelle 391 – 392/AA – 392/AB – 229 – 230 – 222/AA – 222/AB – 284 – 285/AA – 285/AB – 300/AA – 300/AB – 219/AA – 219/AB – 223/AA – 223/AB – 225 – 227 – 228 – 296 – 297/AA – 297/AB – 298/AA – 298/AB – 299 – 286 – 224;
- foglio 14 mappale 199

A rogito [REDACTED];**- Pignoramento**

Trascritto a Voghera in data 01/12/2022 ai nn. 9183;

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota interaDiritto proprietàPubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario Tribunale di Pavia in data 24/10/2022 ai nn. 7260Oggetto: immobili oggetto di esecuzione identificati catastalmente come segue

- Unità negoziale 1: appartamento in Voghera al foglio 43, particella 76, subalterno 13.
- Unità negoziale 2: terreni in Codevilla al foglio 13 particelle 391 – 392/AA – 392/AB – 229 – 230 – 222/AA – 222/AB – 284 – 285/AA – 285/AB – 300/AA – 300/AB – 219/AA – 219/AB – 223/AA – 223/AB – 225 – 227 – 228 – 296 – 297/AA – 297/AB – 298/AA – 298/AB – 299 – 286 – 224; foglio 14 mappale 199.

9. Prezzo**Bene:** terreni – Codevilla (PV) - 27050**Lotto:** 001

| | | | |
|--|---|------|------------|
| Valore unitario terreno seminativo | = | €/mq | 2,00 |
| Valore unitario terreno vigneto | = | €/mq | 4,00 |
| Valore unitario terreno bosco ceduo | = | €/mq | 0,48 |
| Superficie terreni seminativi | = | mq | 15.320,00 |
| Superficie terreni vigneto | = | mq | 43.355,00 |
| Superficie terreni vigneto | = | mq | 4.465,00 |
| Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni (arr.) | = | € | 206.203,00 |
| Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni (arr.) | = | € | 175.100,00 |
| Prezzo complessivo da OCCUPATO con decurtazioni (arr.) | = | € | 131.360,00 |



Criticità:

Le criticità riscontrate riguardano:

- la necessità di regolarizzare la continuità delle trascrizioni;
- i terreni sono ubicati in ottima posizione e con una buona resa ma l'area sottoposta a pignoramento è inclusa tra altri terreni non oggetto di esecuzione e pertanto è difficilmente raggiungibile.

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 175.100,00
(centosettantacinquemilacento/00 euro)



LOTTO 2
Beni in **Codevilla (Pavia)**
terreni

Lotto: 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

- Terreni siti in Codevilla (PV) CAP: 27050

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Residenza: [redacted]

- Stato Civile: coniugato in regime di separazione legale dei beni.

- Data Matrimonio: [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

| foglio | mappale | porzione | qualità | classe | superficie (mq) | reddito dominicale | reddito agrario |
|--------|---------|----------|-------------|--------|-----------------|--------------------|-----------------|
| 13 | 219 | AA | SEMINATIVO | 3 | 500 | 3,62 € | 2,84 € |
| | | AB | VIGNETO | 1 | 32 | 0,57 € | 0,57 € |
| 13 | 222 | AA | SEMINATIVO | 3 | 1600 | 11,57 € | 9,09 € |
| | | AB | BOSCO CEDUO | 2 | 1676 | 3,90 € | 0,95 € |
| 13 | 223 | AA | SEMINATIVO | 3 | 1515 | 10,95 € | 8,61 € |
| | | AB | VIGNETO | 1 | 1615 | 28,78 € | 28,78 € |
| 13 | 224 | - | VIGNETO | 2 | 1209 | 16,23 € | 16,86 € |
| 13 | 225 | - | VIGNETO | 2 | 1234 | 16,57 € | 17,21 € |
| 13 | 227 | - | VIGNETO | 3 | 13982 | 93,87 € | 155,25 € |
| 13 | 228 | - | BOSCO CEDUO | 2 | 2789 | 6,48 € | 1,58 € |
| 13 | 229 | - | VIGNETO | 3 | 1785 | 11,98 € | 19,82 € |
| 13 | 230 | - | VIGNETO | 3 | 1700 | 11,41 € | 18,88 € |
| 13 | 284 | - | SEMINATIVO | 3 | 1543 | 11,16 € | 18,88 € |
| 13 | 285 | AA | SEMINATIVO | 4 | 4847 | 17,52 € | 20,03 € |
| | | AB | VIGNETO | 3 | 2423 | 16,27 € | 26,90 € |
| 13 | 286 | - | VIGNETO | 1 | 4207 | 74,96 € | 74,96 € |



| | | | | | | | |
|----|-----|----|------------|---|------|---------|---------|
| 13 | 296 | - | VIGNETO | 2 | 2557 | 34,34 € | 35,66 € |
| 13 | 297 | AA | VIGNETO | 3 | 1100 | 7,39 € | 12,21 € |
| | | AB | SEMINATIVO | 3 | 1128 | 8,16 € | 6,41 € |
| 13 | 298 | AA | VIGNETO | 3 | 400 | 2,69 € | 4,44 € |
| | | AB | SEMINATIVO | 3 | 39 | 0,28 € | 0,22 € |
| 13 | 299 | - | VIGNETO | 3 | 1348 | 9,05 € | 14,97 € |
| 13 | 300 | AA | SEMINATIVO | 3 | 2220 | 16,05 € | 12,61 € |
| | | AB | VIGNETO | 2 | 1413 | 18,97 € | 19,70 € |
| 13 | 391 | - | SEMINATIVO | 3 | 500 | 3,62 € | 2,84 € |
| 13 | 392 | AA | SEMINATIVO | 3 | 1428 | 10,33 € | 8,11 € |
| | | AB | VIGNETO | 1 | 1733 | 30,88 € | 30,88 € |
| 14 | 199 | - | VIGNETO | 2 | 6617 | 88,85 € | 92,27 € |

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini (da nord in senso orario):

- foglio 13
 - particella 219: in ordine le particelle 218, 392, 223, 300, 284 tutte del foglio 13;
 - particella 222: in ordine le particelle 221, 285, 228 tutte del foglio 13, Rivo Luria;
 - particella 223: in ordine le particelle 219, 391, 286, 300 tutte del foglio 13;
 - particella 224: in ordine le particelle 287, 296, 225, 286 tutte del foglio 13;
 - particella 225: in ordine le particelle 286, 224, 296, 227 tutte del foglio 13;
 - particella 227: in ordine le particelle 285, 300, 286, 225, 296, 299, 230, 229, 298, 297, 228 tutte del foglio 13;
 - particella 228: in ordine le particelle 222, 227, 297, 298, 229 tutte del foglio 13, Rivo Luria;
 - particella 229: in ordine le particelle 228, 298, 227, 230 tutte del foglio 13, Rivo Luria;
 - particella 230: in ordine le particelle 229, 227, 231, 315 tutte del foglio 13, Rivo Luria;
 - particella 284: in ordine le particelle 220, 219, 300, 285 tutte del foglio 13;
 - particella 285: in ordine le particelle 221, 284, 300, 227, 222 tutte del foglio 13;
 - particella 286: in ordine le particelle 300, 223, 391, 287, 224, 225, 227 tutte del foglio 13;
 - particella 296: in ordine le particelle 225, 224, 226, 299, 227 tutte del foglio 13;
 - particella 297: in ordine le particelle 228, 227, 298, 228 tutte del foglio 13;
 - particella 298: in ordine le particelle 297, 227, 229, 228 tutte del foglio 13;
 - particella 299: in ordine le particelle 227, 296, 226, 288, 231 tutte del foglio 13;
 - particella 300: in ordine le particelle 284, 219, 223, 286, 227, 285 tutte del foglio 13;
 - particella 391: in ordine le particelle 392, 350, 287, 286, 223 tutte del foglio 13;
 - particella 392: in ordine le particelle 218, 361, 391, 219 tutte del foglio 13.
- foglio 14
 - particella 199: in ordine le particelle 13, 113, 200, tutte del foglio 14.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità ad eccezione dell'assenza di voltura sui terreni di cui al foglio 13 mappale 391-392 in quanto le schede catastali non riportano il passaggio di proprietà per successione [REDACTED].

Costi: per presentare ogni domanda di voltura si versano 55,00 € a titolo di tributo speciale ca-



tastale, a cui si aggiungono 16,00 € di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda.

Oneri Totali: € 126,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Codevilla è un comune italiano di 940 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Confina con i comuni di Montebello della Battaglia, Retorbido, Torrazza Coste, Voghera e le sue frazioni sono Casareggio, Garlassolo di Sotto, Mondondone, Piana, Pontazzo, Rasei. Dista da Pavia circa 26,9 km, da Milano 58 km.

Il territorio comunale di Codevilla è situato al confine fra la Pianura Padana e le prime colline dell'Oltrepò Pavese vicino allo sbocco in pianura del torrente Staffora. Tale posizione favorisce una rinomata produzione vitivinicola che è certamente attività preminente del luogo, senza disdegnare tuttavia i larghi appezzamenti di pianura coltivati a seminativo che offrono un incantevole esempio della tradizionale campagna lombarda.

Degne di nota inoltre le sorgenti sulfuree situate in prossimità della località Garlazzolo, recentemente riportate all'originario splendore dopo anni di degrado.

La stazione ferroviaria più vicina è ubicata a Voghera e dista circa 8 km mentre l'uscita dell'autostrada A7 più vicina è ubicata a Casei Gerola.

I terreni sono ubicati a sud rispetto al centro urbano del comune verso la frazione di Casareggio e Garlazzolo in una area di parziale declivio ubicata tra via Domenico Mazza e via Garlazzolo.

L'area è agricola e confina con un piccolo corso d'acqua accanto alla sorgente sulfurea precedentemente citata.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: area destinata ad attività agricola

Importanti centri limitrofi: Voghera.

Caratteristiche zone limitrofe: produttive

Attrazioni paesaggistiche: fonti di zolfo, diverse aziende agricole e vitivinicole.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Bernardo, Palazzo Negrotto Cambiaso.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Voghera 8 km, autobus nel centro cittadino a 1,4 km.

Servizi offerti dalla zona: nell'area urbana sono presenti esercizi commerciali di media/piccola struttura (buoni), modesto numero di strutture mediche (buone), istruzione per l'infanzia solo asilo nido (buone), verde pubblico (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Piena proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura (aggiornati al 06/09/2023):

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria;**

Trascritta a Voghera in data 17/07/2015 ai nn. 4095/463

A favore di [REDACTED];

Contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 270.000,00;

Importo capitale: € 120.000,00;

Oggetto: terreni in Codevilla identificati catastalmente come segue:

- foglio 13 particelle 391 – 392/AA – 392/AB – 229 – 230 – 222/AA – 222/AB – 284 – 285/AA – 285/AB – 300/AA – 300/AB – 219/AA – 219/AB – 223/AA – 223/AB – 225 – 227 – 228 – 296 – 297/AA – 297/AB – 298/AA – 298/AB – 299 – 286 – 224;
- foglio 14 mappale 199

A rogito [REDACTED];

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

Trascritto a Voghera in data 01/12/2022 ai nn. 9183;

A favore [REDACTED];

Contro

per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ sulle unità negoziali n. 2;

Quota intera

Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 24/10/2022 ai nn. 7260

Oggetto: immobili oggetto di esecuzione identificati catastalmente come segue

- Unità negoziale 1: appartamento in Voghera al foglio 43, particella 76, subalterno 13.
- Unità negoziale 2: terreni in Codevilla al foglio 13 particelle 391 – 392/AA – 392/AB – 229 – 230 – 222/AA – 222/AB – 284 – 285/AA – 285/AB – 300/AA – 300/AB – 219/AA – 219/AB – 223/AA – 223/AB – 225 – 227 – 228 – 296 – 297/AA – 297/AB – 298/AA – 298/AB – 299 – 286 – 224; foglio 14 mappale 199.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non specificato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. STATO DI OCCUPAZIONE:

- Contratto di affitto di fondo rustico n. 1018 serie 3T, ufficio di Voghera stipulato il 23/03/2017 e registrato presso l'Ufficio di UT Voghera il 27/03/2017.
- Locatore: [REDACTED].
- Conduttore: [REDACTED].
- Uso: terreni agricoli.
- Durata: 8 anni con decorrenza dal 23/03/2017 e scadenza il 10/11/2025, tacitamente rinnovato per medesima durata salvo disdetta.
- Canone: € 260,00 per l'intera durata.
- **Canone vile.**

Nota: si specifica che il contratto risulta registrato prima della data del pignoramento pertanto sarebbe opponibile alla procedura tuttavia sia il locatore che il conduttore sono eseguiti nella medesima procedura ma i terreni sono di esclusiva proprietà di [REDACTED].

I prezzi medi di locazione annuale per terreni agricoli nella zona sono pari a 30,00 €/pertica o 500,00 €/ettaro pertanto per i 63.140 mq complessivi risulterebbe un prezzo di locazione tra i 2.894,00 €/anno e i 3.157 €/anno. Considerando un valore intermedio tra quelli individuati arrotondato, si identifica come prezzo congruo di locazione un valore di 3.000,00 €/anno. L'attuale prezzo di locazione è di 260,00 € per l'intera durata ottennale del contratto e quindi decisamente al disotto della media. Per tali motivi il **canone risulta vile** e i cespiti vengono considerati **LIBERI**.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota intera;

Proveniente da titoli ante ventennio (atto del 25/10/1996) ad oggi

- In forza di **compravendita** a rogito notaio Muzio Emilio, atto n. 78922/20177 in data 25/10/1996 trascritto a Voghera il 21/11/1996 ai nn. 7147/5547
- Contro: [REDACTED] per la quota intera;
- Diritto: di proprietà
- Oggetto: terreni identificati al NCT con foglio 13, particelle 225-226-227-228-296-297-298-299.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota intera;

Proveniente da titoli ante ventennio (atto del 12/05/1997) ad oggi

- In forza di **compravendita** a rogito [REDACTED], atto n. 78773 in data 12/05/1997 trascritto a Voghera il 29/08/1997 ai nn. 5706/4592
- Contro: [REDACTED]
- Diritto: di proprietà
- Oggetto: terreni identificati al NCT con foglio 13, particelle 229-230.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota intera;

Proveniente da titoli ante ventennio (atto del 19/11/1998) ad oggi

- In forza di **compravendita** a rogito [REDACTED], atto n. 81994 in data 19/11/1998 trascritto a Voghera il 10/12/1998 ai nn. 7449/5628
- Contro: [REDACTED]
- Diritto: di proprietà
- Oggetto: terreni identificati al NCT con foglio 13, particelle 222-284-285-300.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota intera;

Proveniente da titoli ante ventennio (atto del 27/04/1999) ad oggi

- In forza di **compravendita** a rogito [REDACTED], atto n. 32634 in data 27/04/1999 trascritto a Voghera il 18/05/1999 ai nn. 3466/2554
- Contro: [REDACTED]
- Diritto: di proprietà
- Oggetto: terreni identificati al NCT con foglio 13, particelle 391-392 oltre ad altri terreni non ooggetto di esecuzione.
- Note: i terreni sono pervenuti a CIPRIANI Angelo per certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED]



[REDACTED] Successione registrata il 01/08/1998 ai nn. 78/591 e trascritta a Voghera il 17/05/2000 al nn. 3521/2675.

Si specifica che non è mai stata trascritta l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ sui terreni 391 e 391 del foglio 13.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota intera;

Proveniente da titoli ante ventennio (atto del 11/11/1999) ad oggi

- In forza di **compravendita** a rogito [REDACTED], atto n. 83262 in data 11/11/1999 **trascritto a Voghera il 03/12/1999 ai nn. 8452/6091**
- **Contro:** [REDACTED]
- **Diritto:** di proprietà
- **Oggetto:** terreni identificati al NCT con **foglio 13, particelle 224.**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota intera;

Proveniente da titoli ante ventennio (atto del 28/12/2001) ad oggi

- In forza di **compravendita** a rogito [REDACTED], atto n. 135942 in data 28/12/2001 **trascritto a Voghera il 12/01/2002 ai nn. 140/116.**
- **Contro:** [REDACTED]
- **Diritto:** di proprietà
- **Oggetto:** terreni identificati al NCT con **foglio 13, particelle 219-223.**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota intera;

Proveniente da titoli ante ventennio (atto del 07/01/2002) ad oggi

- In forza di **compravendita** a rogito [REDACTED], atto n. 85981 in data 07/01/2002 **trascritto a Voghera il 22/01/2002 ai nn. 338/277**
- **Contro:**
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Diritto:** di proprietà
- **Oggetto:** terreni identificati al NCT con **foglio 13, particelle 286.**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota intera;

Proveniente da titoli ante ventennio (atto del 19/12/1992) ad oggi

- In forza di **compravendita** a rogito [REDACTED], atto n. 79897 in data 19/12/1992 **trascritto a Voghera il 12/02/2002 ai nn. 938/768**
- **Contro:**
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Diritto:** di proprietà
- **Oggetto:** terreni identificati al NCT con **foglio 14, particelle 199.**



8 PRATICHE EDILIZIE:

Sui terreni non sono presenti edificazioni che richiedano la presenza di pratiche edilizie.

8.1 Conformità edilizia:**Terreni**

A seguito di apposito sopralluogo in data 13/07/2023 non sono emerse difformità rispetto alle prescrizioni urbanistiche che prevedono AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

Oneri Totali: € 0,00.

8.2 Conformità urbanistica:**Terreni**

| foglio | part. | Zona P.G.T. - VIGENTE - PIANO DELLE REGOLE | riferimento alle N.T.A. |
|--------|-------|--|--|
| 13 | 219 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – Aree non incluse nella perimetrazione PAI, con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiori di 30° ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI Fasce relative al reticolo idrografico Reticolo idrico minore di competenza comunale – RIM (classe IVF di fattibilità geologica)</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 -In parte fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |
| 13 | 222 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – Aree non incluse nella perimetrazione PAI, con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiori di 30°</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> |



| | | | |
|----|-----|---|---|
| | | <p>BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) - in parte in Boschi -art. 142, comma 1, lettera g) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | Artt. 21-39 |
| 13 | 223 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – Aree non incluse nella perimetrazione PAI, con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiori di 30°</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 -In parte Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53 Artt. 21-39 |
| 13 | 224 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – Aree non incluse nella perimetrazione PAI, con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiori di 30°</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 -In parte Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) - in parte in Boschi -art. 142, comma 1, lettera g) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53 Artt. 21-39 |



| | | | |
|----|-----|---|---|
| 13 | 225 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – Aree non incluse nella perimetrazione PAI, con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiori di 30°</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 -In parte Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |
| 13 | 227 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -in parte Ambiti destinati all'attività agricola - in parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con valenza paesistica AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – Aree non incluse nella perimetrazione PAI, con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiori di 30°</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 -In parte Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) - in parte in Boschi -art. 142, comma 1, lettera g) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |



| | | | |
|----|-----|---|--|
| 13 | 228 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA - Ambiti destinati all'attività agricola</p> <p>AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – Aree non incluse nella perimetrazione PAI, con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiori di 30°</p> <p>ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI <u>Fasce relative al reticolo idrografico</u> Reticolo idrico minore di competenza comunale – RIM (classe IVF di fattibilità geologica)</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) - in parte in Boschi -art. 142, comma 1, lettera g)</p> <p>FASCE RELATIVE AL RETICOLO IDROGRAFICO -RD. 523/04 - Reticolo idrico minore di competenza comunale -RIM – C002</p> <p>AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR)</p> <p>BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |
| 13 | 229 | <p><u>AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA</u> - Ambiti destinati all'attività agricola</p> <p>AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – Aree non incluse nella perimetrazione PAI, con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiori di 30°</p> <p>ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI <u>Fasce relative al reticolo idrografico</u> Reticolo idrico minore di competenza comunale – RIM (classe IVF di fattibilità geologica)</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) - in parte in Boschi -art. 142, comma 1, lettera g)</p> <p>FASCE RELATIVE AL RETICOLO IDROGRAFICO -RD. 523/04 - Reticolo idrico minore di competenza comunale -RIM – C002</p> <p>AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR)</p> <p>BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |



| | | | |
|----|-----|--|--|
| 13 | 230 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola - in parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con valenza paesistica</p> <p>AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – Aree non incluse nella perimetrazione PAI, con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiori di 30°</p> <p>ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI Fasce relative al reticolo idrografico Reticolo idrico minore di competenza comunale – RIM (classe IVF di fattibilità geologica)</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) - in parte in Boschi -art. 142, comma 1, lettera g) FASCE RELATIVE AL RETICOLO IDROGRAFICO -RD. 523/04 -Reticolo idrico minore di competenza comunale -RIM – C002 AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |
| 13 | 284 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola</p> <p>AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - In minima parte in aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVB – frana quiescente Fq - In parte in aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |



| | | | |
|----|-----|--|---|
| 13 | 285 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA - Ambiti destinati all'attività agricola</p> <p>AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - In parte in aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVB – frana quiescente Fq - In parte in aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) - In minima parte in boschi - art. 142, comma 1, lettera g)</p> <p>AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR)</p> <p>BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |
| 13 | 286 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA - Ambiti destinati all'attività agricola</p> <p>AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - In gran parte in fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c)</p> <p>AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR)</p> <p>BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |



| | | | |
|----|-----|---|--|
| 13 | 296 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA - Ambiti destinati all'attività agricola - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con valenza paesistica AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - In gran parte in fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) - In parte in boschi -art. 142, comma 1, lettera g) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |
| 13 | 297 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |
| 13 | 298 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> |



| | | | |
|----|-----|--|---|
| | | <p>BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | Artt. 21-39 |
| 13 | 299 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola -Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con valenza paesistica AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) - In parte in boschi -art. 142, comma 1, lettera g) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53 Artt. 21-39 |
| 13 | 300 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - In minima parte in aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVB – frana quiescente Fq - In gran parte in aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53 Artt. 21-39 |



| | | | |
|----|-----|---|--|
| 13 | 391 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |
| 13 | 392 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |
| 14 | 199 | <p><u>AREE ED AMBITI CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE</u> AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA -Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con valenza paesistica AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Aree in classe di fattibilità geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni Classe IVC – aree non incluse nella perimetrazione PAI con pericolosità geomorfologica alta e zone acclivi con pendenza maggiore di 30°</p> <p><u>VINCOLI SOVRAORDINATI</u> BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE BENI PAESAGGISTICI – Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs 42/2004 - Fascia di 150 m delle acque pubbliche - art. 142, comma 1, lettera c) AREE ED AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DAL P.T.R. - Ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR) BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.: - Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art.33. c.32-34 NTA PTCP)</p> | <p>Artt. 45-46-47-48-49-50-50 bis Art. 51-53</p> <p>Artt. 21-39</p> |

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: **Terreni di cui al punto A**

Le unità immobiliari sono ubicate nel comune di Codevilla a sud rispetto al centro urbano del comune verso la frazione di Casareggio e Garlazzolo in una area di parziale declivio ubicata tra via Domenico Mazza e via Garlazzolo.

L'area è agricola con differenti tipologie di colture ma a prevalenza vigneti e confina con un piccolo corso d'acqua accanto ad una sorgente sulfurea. I terreni del foglio 13 sono tutti contigui e il terreno del foglio 14 è distaccato ma con ampia superficie. Tuttavia le aree agricole risultano incluse tra terreni non oggetto del procedimento e pertanto difficilmente raggiungibili.

I terreni sono coltivati e ben mantenuti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: coniugato in regime di separazione legale dei beni.

- Data Matrimonio: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

nessuno

Stato di manutenzione generale: buona

Condizioni generali dell'immobile: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle schede catastali e accertate al momento del sopralluogo, eseguito in data 13 Luglio 2023.

Le superfici dei terreni sono di seguito riassunte:

| foglio | mappale | porzione | qualità | superficie (mq) |
|--------|---------|----------|-------------|-----------------|
| 13 | 219 | AA | SEMINATIVO | 500 |
| | | AB | VIGNETO | 32 |
| 13 | 222 | AA | SEMINATIVO | 1600 |
| | | AB | BOSCO CEDUO | 1676 |
| 13 | 223 | AA | SEMINATIVO | 1515 |
| | | AB | VIGNETO | 1615 |
| 13 | 224 | - | VIGNETO | 1209 |
| 13 | 225 | - | VIGNETO | 1234 |
| 13 | 227 | - | VIGNETO | 13982 |
| 13 | 228 | - | BOSCO CEDUO | 2789 |
| 13 | 229 | - | VIGNETO | 1785 |
| 13 | 230 | - | VIGNETO | 1700 |
| 13 | 284 | - | SEMINATIVO | 1543 |
| 13 | 285 | AA | SEMINATIVO | 4847 |



| | | | | |
|----------------------------------|-----|----|------------|--------------|
| | | AB | VIGNETO | 2423 |
| 13 | 286 | - | VIGNETO | 4207 |
| 13 | 296 | - | VIGNETO | 2557 |
| 13 | 297 | AA | VIGNETO | 1100 |
| | | AB | SEMINATIVO | 1128 |
| 13 | 298 | AA | VIGNETO | 400 |
| | | AB | SEMINATIVO | 39 |
| 13 | 299 | - | VIGNETO | 1348 |
| 13 | 300 | AA | SEMINATIVO | 2220 |
| | | AB | VIGNETO | 1413 |
| 13 | 391 | - | SEMINATIVO | 500 |
| 13 | 392 | AA | SEMINATIVO | 1428 |
| | | AB | VIGNETO | 1733 |
| 14 | 199 | - | VIGNETO | 6617 |
| TOTALE SUPERFICIE TERRENI | | | | 63140 |

| | |
|---|------------------|
| TOTALE SUPERFICIE TERRENI "SEMINATIVO" | 15.320,00 |
| TOTALE SUPERFICIE TERRENI "VIGNETO" | 43.355,00 |
| TOTALE SUPERFICIE TERRENI "BOSCO CEDUO" | 4.465,00 |
| TOTALE SUPERFICIE TERRENI | 63.140,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobili sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili è il metro quadro di superficie.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Codevilla;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera;
 Uffici del registro di Voghera;
 Ufficio tecnico di Codevilla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Criteri estimativi Agenzia delle Entrate

(Ufficio provinciale di Pavia –Valori Agricoli Medi della provincia)

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 25/05/2022

Pubblicazione sul BUR n. 23 del 08/06/2022

Destinazione d'uso: Agricola

Annualità: 2022

Regione Agraria n.2 (COLLINE SETTENTRIONALI OLTREPO PAVESE)



Valore unitario per qualità del terreno (€/mq) e pari a:

- 2,00 €/mq per SEMINATIVO
- 4,00 €/mq per VIGNETO
- 0,48 €/mq per BOSCO CEDUO

| foglio | mappale | porzione | qualità | superficie (mq) | valore unitario (€/mq) | valore terreno (€) |
|---------------|---------|----------|-------------|-----------------|------------------------|---------------------|
| 13 | 219 | AA | SEMINATIVO | 500 | 2,00 € | 1.000,00 € |
| | | AB | VIGNETO | 32 | 4,00 € | 128,00 € |
| 13 | 222 | AA | SEMINATIVO | 1600 | 2,00 € | 3.200,00 € |
| | | AB | BOSCO CEDUO | 1676 | 0,48 € | 804,48 € |
| 13 | 223 | AA | SEMINATIVO | 1515 | 2,00 € | 3.030,00 € |
| | | AB | VIGNETO | 1615 | 4,00 € | 6.460,00 € |
| 13 | 224 | - | VIGNETO | 1209 | 4,00 € | 4.836,00 € |
| 13 | 225 | - | VIGNETO | 1234 | 4,00 € | 4.936,00 € |
| 13 | 227 | - | VIGNETO | 13982 | 4,00 € | 55.928,00 € |
| 13 | 228 | - | BOSCO CEDUO | 2789 | 0,48 € | 1.338,72 € |
| 13 | 229 | - | VIGNETO | 1785 | 4,00 € | 7.140,00 € |
| 13 | 230 | - | VIGNETO | 1700 | 4,00 € | 6.800,00 € |
| 13 | 284 | - | SEMINATIVO | 1543 | 2,00 € | 3.086,00 € |
| 13 | 285 | AA | SEMINATIVO | 4847 | 2,00 € | 9.694,00 € |
| | | AB | VIGNETO | 2423 | 4,00 € | 9.692,00 € |
| 13 | 286 | - | VIGNETO | 4207 | 4,00 € | 16.828,00 € |
| 13 | 296 | - | VIGNETO | 2557 | 4,00 € | 10.228,00 € |
| 13 | 297 | AA | VIGNETO | 1100 | 4,00 € | 4.400,00 € |
| | | AB | SEMINATIVO | 1128 | 2,00 € | 2.256,00 € |
| 13 | 298 | AA | VIGNETO | 400 | 4,00 € | 1.600,00 € |
| | | AB | SEMINATIVO | 39 | 2,00 € | 78,00 € |
| 13 | 299 | - | VIGNETO | 1348 | 4,00 € | 5.392,00 € |
| 13 | 300 | AA | SEMINATIVO | 2220 | 2,00 € | 4.440,00 € |
| | | AB | VIGNETO | 1413 | 4,00 € | 5.652,00 € |
| 13 | 391 | - | SEMINATIVO | 500 | 2,00 € | 1.000,00 € |
| 13 | 392 | AA | SEMINATIVO | 1428 | 2,00 € | 2.856,00 € |
| | | AB | VIGNETO | 1733 | 4,00 € | 6.932,00 € |
| 14 | 199 | - | VIGNETO | 6617 | 4,00 € | 26.468,00 € |
| TOTALE | | | | 63140 | | 206.203,20 € |

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| TOTALE VALORE TERRENI "SEMINATIVO" | 30.640,00 € |
| TOTALE VALORE TERRENI "VIGNETO" | 173.420,00 € |
| TOTALE VALORE TERRENI "BOSCO CEDUO" | 2.143,20 € |
| TOTALE VALORE COMPLESSIVO | 206.203,20 € |



9.3 Valutazione corpi:**A. Terreni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione.

Premesso ciò si deve tenere conto che i terreni in questione sono in ubicati in un'ottima posizione con buona esposizione climatica e apparentemente fertili e ben coltivati.

Le criticità riscontrate riguardano:

- la necessità di regolarizzare la continuità delle trascrizioni;
- i terreni sono ubicati in ottima posizione e con una buona resa ma l'area sottoposta a pignoramento è inclusa tra altri terreni non oggetto di esecuzione e pertanto è difficilmente raggiungibile.

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato unitario relativo al tipo di terreno e pari 2,00 €/mq per seminativo, 4,00 €/mq per vigneto e 0,48 €/mq per bosco ceduo.

Complessivamente i terreni hanno un valore paria a € 206.203,20.

UNITÀ IMMOBILIARI**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Terreni agricoli | 63140 | € 206.203,20 | € 206.203,20 |



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, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno come da disp. del G.E. (min.15%) | € 30.930,48 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (voltura): | € 126,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): | € 206.203,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arr.): | € 175.100,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25%) arr.: | € 131.360,00 |

Allegati

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Continuità delle trascrizioni
- G. Rilievo fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione

Data di consegna:
25/09/2023

