

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 31/2022 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. Claris Appiani*

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

**Lotto 02**

**ABITAZIONE Foglio 1 mappale 463**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



# RGE n. 31/2022

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### LOTTO 2

1 - DESCRIZIONE DEL BENE
--------------------------

Quota di 1/1 di fabbricato terra-cielo in zona collinare agricola nel Comune di Golferenzo PV località Casa Griaschi. Si accede al fondo attraversando ponticello indi a strada carrareccia di penetrazione transitando – per antico uso – dalla corte comune di cui al mappale 462 indi al 463 fondo in oggetto.

Fabbricato ad abitazione rurale in zona da PGT agricola. Nelle tavole di PGT il fabbricato è retinato come edificio extra-agricolo in tessuto agricolo, tuttavia è oggetto di affitto agrario – si vedano note nella sezione urbanistica della presente relazione-.

Fabbricato in pessimo stato di manutenzione, necessita intervento di ristrutturazione pesante e consolidamento strutturale, si da atto che il fabbricato non è raggiunto dall'acquedotto comunale e non è presente un pozzo; inoltre non è presente allaccio fognario e deve essere autorizzato lo scarico e non è presente il gasdotto comunale.

Così composto: porzione di fabbricato in aderenza a edificio di terzi su quattro livelli compreso cantina e sottotetto.

Si da atto che l'accessibilità al sito avviene da pontecello che limita la transitabilità di mezzi grandi e pesanti.

Il tutto riportato al NCEU del Golferenzo come segue:

Foglio 1 – mappale 463 – cat. A4 – Cl 2 – vani 9 – LOCALITA' CASA GAIASCHI n. 1 Piano S1-T - 1-2 – RA 325,37

Mappali Terreni Correlati

Foglio 1 – mappale 463 – ENTE URBANO – are 00 ca 62



2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

**Proprietà**

XX  
XXXXXXXXXXXX

In forza vendita del 27/02/1993 n.ri 45000 di rep. Notaio Franco Tonalini  
trascritta a Voghera il 17/03/1993 ai n.ri 1686/1415

Contro

XX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Stato di possesso**

I beni sono oggetto di Contratto di Affitto Agrario a favore di XXXXXXXX  
XXXXX con stipula del 02/10/2019 e decorrenza 02/10/2019 e termine il  
01/10/2034 per un totale di 15 anni, registrato il 12/11/2019 alla serie 3T n.  
2204. Il canone è stabilito in € 200,00 annuo comprensivo di terreni agricoli  
oggetto di altro lotto di vendita della presente procedura. Il contratto  
ultranovenale non risulta trascritto. Opponibile alla procedura per 9 anni  
dalla stipula. Giuridicamente occupato (si rimette al G.E. ogni  
valutazione in merito).

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

*3.2.1 Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 03/02/2004 ai n.ri 975/130 in



forza di atto del 29/01/2004 n.ri 70955/22563 di rep. Notaio FRANCO TONALINI a favore  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX per la quota di 1/1.

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera in data 16/06/2004 ai n.ri 5494/989 in  
forza di atto del 23/12/2003 n.ri 32839 di rep. Tribunale di Milano a favore  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX per la quota di 1/1.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 25/10/2004 ai n.ri  
9360/6231, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data  
06/10/2004 n. 1150 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Voghera, a  
favore XX  
XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

N.B. il creditore precedente informa lo scirvente che la procedura è stata estinta.

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 04/02/2022 ai n.ri  
691/511, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data  
07/01/2022 n. 6419 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore  
XXX  
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1.



4 - VALORE	
------------	--

Valore di stima QUOTA 1/1	20.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	3.000,00
<i>riduzione stato locativo</i>	3.000,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>14.000,00</b>

<p><b>Prezzo base d'asta del lotto:</b> verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.</p>
---



**Beni in GOLFERENZO – PV**

**Località Casa Griaschi**

**LOTTO 02**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**QUOTA 1/1 FABBRICATO AD ABITAZIONE IN PESSIMO STATO  
DI MANUTENZIONE, IN ZONA AGRICOLA.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Quota di 1/1 di fabbricato terra-cielo in zona collinare agricola nel Comune di Golferenzo PV località Casa Griaschi. Si accede al fondo attraversando ponticello indi a strada carrareccia di penetrazione transitando – per antico uso – dalla corte comune di cui al mappale 462 indi al 463 fondo in oggetto.

Fabbricato ad abitazione rurale in zona da PGT agricola. Nelle tavole di PGT il fabbricato è retinato come edificio extra-agricolo in tessuto agricolo, tuttavia è oggetto di affitto agrario – si vedano note nella sezione urbanistica della presente relazione-.

Fabbricato in pessimo stato di manutenzione, necessita intervento di ristrutturazione pesante e consolidamento strutturale, si da atto che il fabbricato non è raggiunto dall'acquedotto comunale e non è presente un pozzo; inoltre non è presente allaccio fognario e deve essere autorizzato lo scarico e non è presente il gasdotto comunale.

Così composto: porzione di fabbricato in aderenza a edificio di terzi su quattro livelli compreso cantina e sottotetto.

Si da atto che l'accessibilità al sito avviene da pontecello che limita la transitabilità di mezzi grandi e pesanti.

Il tutto riportato al NCEU del Golferenzo come segue:



**Foglio 1 – mappale 463 – cat. A4 – Cl 2 – vani 9 – LOCALITA' CASA  
GAIASCHI n. 1 Piano S1-T - 1-2 – RA 325,37**

**Mappali Terreni Correlati**

**Foglio 1 – mappale 463 – ENTE URBANO – are 00 ca 62**

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali **NON corrispondono** alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Intervenuta Variazione del 07/10/2010 Pratica n. PV0197612. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:330 ; Foglio:1 Particella:331 ; Foglio:1 Particella:338 ;  
Foglio:1 Particella:340 ; e costituito il mappale 463.

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 14.000,00**

**Coerenze in corpo unico in contorno da estratto di mappa in Catasto terreni:**

corte comune al mappale 462 su più lati e fabbricato in aderenza al mappale 472.

**2. STATO DI POSSESSO**

I beni sono oggetto di Contratto di Affitto Agrario a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX con stipula del 02/10/2019 e decorrenza 02/10/2019 e termine il 01/10/2034 per un totale di 15 anni, registrato il 12/11/2019 alla serie 3T n. 2204. Il canone è stabilito in € 200,00 annuo comprensivo di terreni agricoli oggetto di altro lotto di vendita della presente procedura. Il contratto ultranovenale non risulta trascritto. Opponibile alla procedura per 9 anni dalla stipula. Giuridicamente occupato (si rimette al G.E. ogni



valutazione in merito).

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 22/11/2022

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

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- **domanda giudiziale** trascritta a Voghera il 19/04/2006 ai n.ri 3635/2513 in forza di domanda del 28/03/2006 n.ri 1624 di rep. Tribunale di Voghera a favore XX.  
XXX.

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

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

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

#### 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 03/02/2004 ai n.ri 975/130 in forza di atto del 29/01/2004 n.ri 70955/22563 di rep. Notaio FRANCO TONALINI a favore XX contro XX per la quota di 1/1.

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera in data 16/06/2004 ai n.ri 5494/989 in forza di atto del 23/12/2003 n.ri 32839 di rep. Tribunale di Milano a favore XX





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX per la quota di 1/1.

*3.2.2 Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 25/10/2004 ai n.ri  
9360/6231, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data  
06/10/2004 n. 1150 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Voghera, a  
favore XXX  
XXXXXXXXXXXX contro XXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

N.B. il creditore precedente informa lo scrivente che la procedura è stata  
estinta.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 04/02/2022 ai n.ri  
691/511, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data  
07/01/2022 n. 6419 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore  
XX  
contro XXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

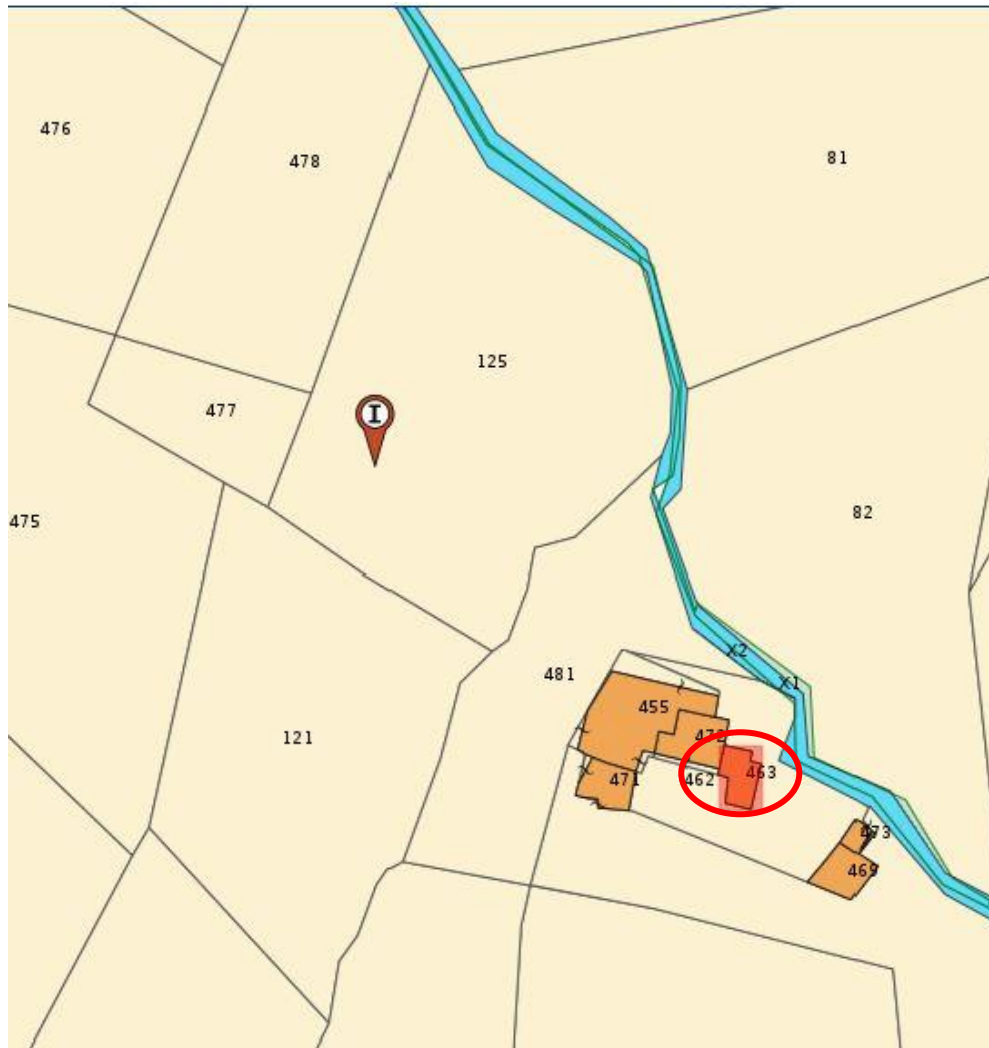
**3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: Nulla da osservare.

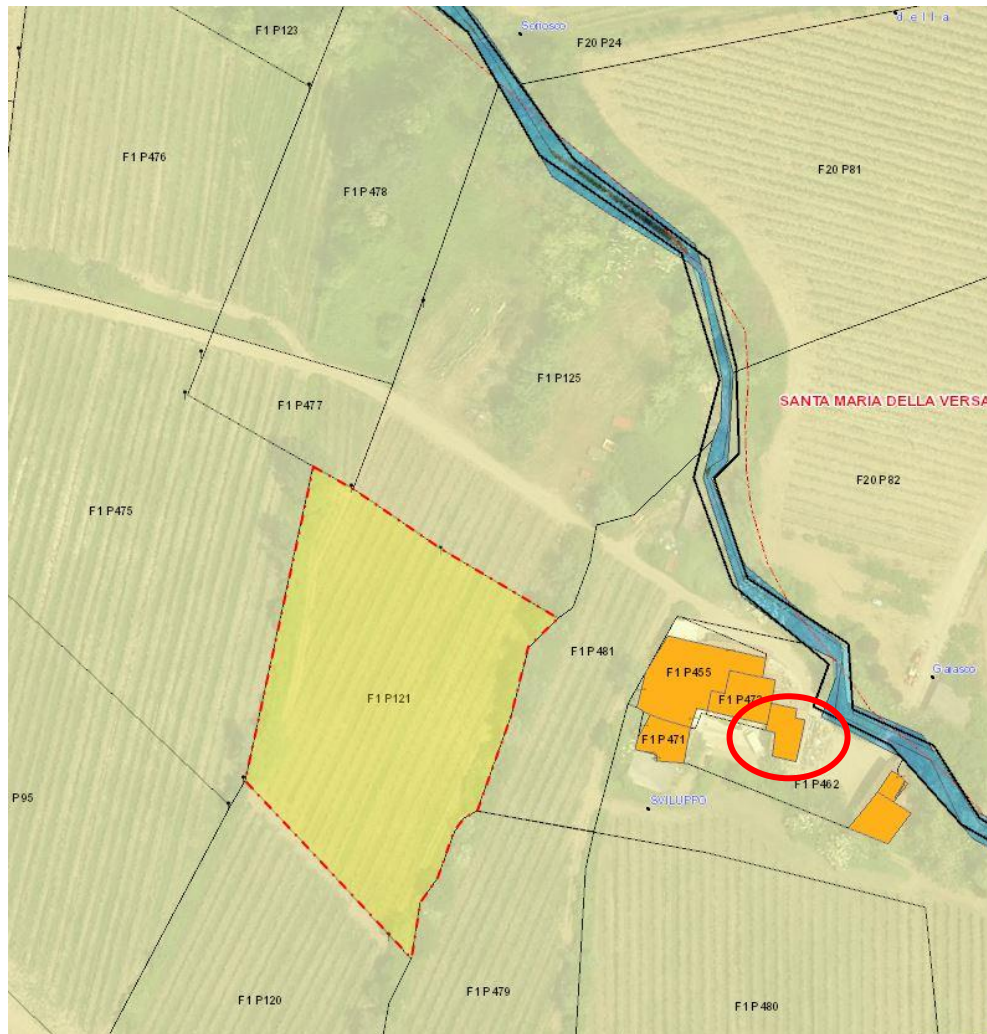
3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: Nulla da osservare.



# ESTRATTO Geoportale Cartografico Catastale



# ESTRATTO Geoportale della Lombardia - Mappe Catastali



## VISTA SATELLITARE



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

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

*Cause in corso:* Nessuna

*Servitù passive:* Non rilevate

#### **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

#### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 22/11/2022 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza vendita del 27/02/1993 n.ri 45000 di rep. Notaio Franco Tonalini  
trascritta a Voghera il 17/03/1993 ai n.ri 1686/1415

Contro

XX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/16;

In forza di denuncia di successione del 19/10/1972 registrato a U.R.  
Stradella n.ri 70/117 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXX e deceduto il 25/01/1972, trascritto a Voghera il 10/11/1972  
n.ri 35127/4163.

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' per atto del 29/01/2004  
n.ro 70955 di rep. Notaio Franco Tonalini, trascritto a Voghera il  
24/02/2022 ai n.ri 1267/964.

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/80;

In forza di denuncia di successione del 19/10/1972 registrato a U.R.  
Stradella n.ri 70/118 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXX e deceduto il 16/07/1972, trascritto a Voghera il 29/05/1973  
n.ri 3189/2705.

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' per atto del 29/01/2004



n.ro 70955 di rep. Notaio Franco Tonalini, trascritto a Voghera il  
24/02/2022 ai n.ri 1268/965.

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 12/240;

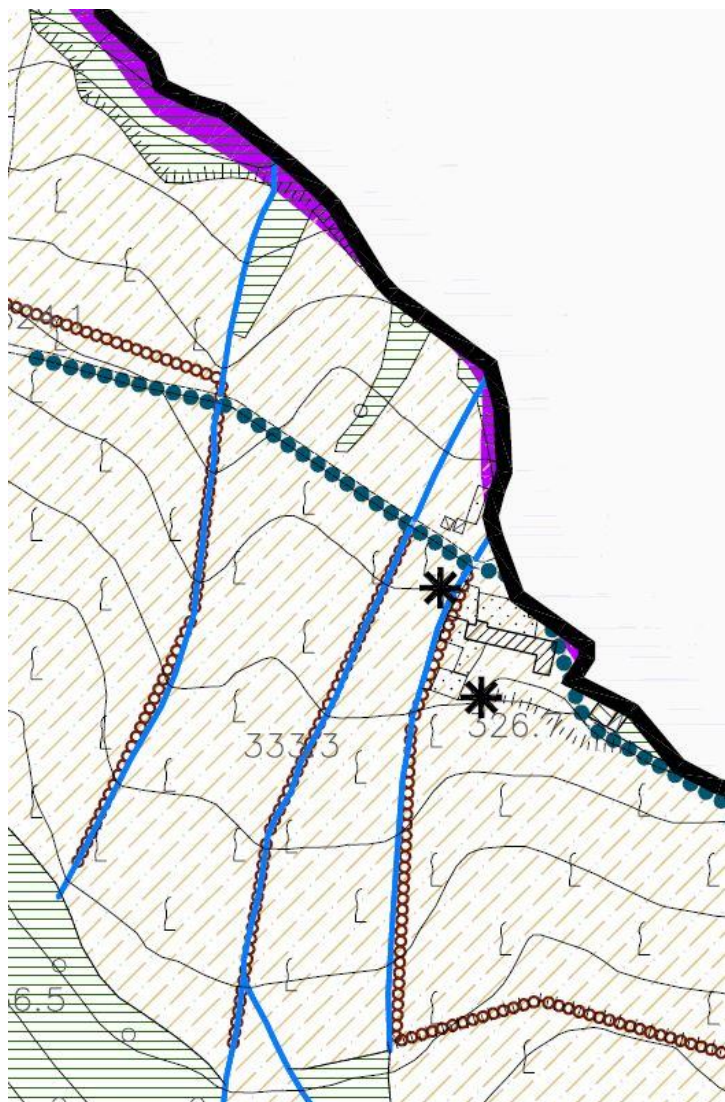
In forza di vendita del 19/02/1982 ai n.ri 18968/8956 di rep. Notaio  
Franco Tonalini, trascritto a Voghera il 12/03/1982 ai n.ri 1325/1082

- Convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 19/02/1982  
trascritto il 12/03/1982 ai n.ri 1327/1084.

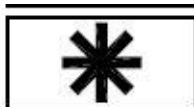


## 7. PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA

### 7.1. Inquadramento urbanistico:



Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi - TACc



Edifici extra-agricoli esistenti nei tessuti agricoli





## ART. 64 - TESSUTO AGRICOLO DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE E DEI CARATTERI CONNOTATIVI – "TACc"

### 1.

Tale ambito ricomprende un comparto agricolo di elevato valore ambientale, caratterizzante l'intero territorio dei comuni di Volpara e Golferenzo, la porzione orientale del comune di Canevino, una ridotta porzione a sud del comune di Santa Maria della Versa ed una significativa porzione del comune di Montecalvo Versiggia, che attraversa trasversalmente il territorio da nord-ovest a sud-est; esso trova collocazione all'interno di un paesaggio collinare di media ed alta collina, caratterizzato dalla presenza della coltura della vite e dai segni consolidati di tracciati stradali interpoderali storici (riportati sulla Cartografia di prima levatura dell'IGM), di corsi d'acqua secondari e di elementi del paesaggio di fondamentale importanza (filari alberati); in tale ambito l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico.

Si riscontra un assetto agrario ed ecosistemico di complessità sufficiente, nelle quali la pressione agricola ha comunque risparmiato i principali elementi della trama paesistica; dovrà essere consolidata ed incentivata l'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico.

Obiettivi del PR sono: a) l'accrescimento della complessità dell'ecosistema contenendo le spinte alla monocoltura e prevedendo la conservazione e l'incremento delle biocenosi frammentarie (filari, boscaglie ecc.); b) la salvaguardia dei caratteri dominanti della trama paesistica quali: il reticolo idrografico e gli elementi consolidati della tessitura, specie quando ricalcano in modo sistematico trame storiche; c) l'individuazione di norme ed incentivi per il recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), prevedendo anche usi complementari, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate.

### 2.

Il "Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – TACc" 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:

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U5 Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6 Uso Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità

meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a

raso e attrezzati)

U7 Uso Turistico-alberghiero

#### **b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Valgono le disposizioni contenute al punto 3 lettera b) del precedente art. 62, con le seguenti limitazioni:

- è consentita l'attività edificatoria esclusivamente per le aziende agricole che hanno sede in tale ambito urbanistico;

- è vietato qualunque tipo di attività edilizia da parte di altri soggetti, seppur titolari dei requisiti della L.R. n. 12/05 e s.m.i.: i terreni di questi ultimi, ricadenti in tale



ambito, partecipano, ai fini edificatori esercitabili nel solo "Tessuto Agricolo – TA", al computo degli

**c) Modalità di attuazione**

Valgono, per i soggetti titolati di cui al precedente comma b), le disposizioni contenute al punto 3 lettera c) del precedente art. 62.

**d) Prescrizioni particolari:**

- è vietata la realizzazione di nuovi edifici isolati fuori scala;
- gli edifici esistenti in queste zone possono essere recuperati con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale;
- la richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature o di ampliamento di quelli esistenti dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda; tale relazione deve indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda ed il loro utilizzo;
- per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 25% della base alimentare necessaria all'allevamento;
- le distanze minime che gli impianti zootecnici devono rispettare dagli ambiti residenziali del PGT e dalle abitazioni esistenti sono rispettivamente di m. 200 per le stalle bovine, ovine ed equine e di m. 600 per gli allevamenti suinicoli ed avicoli. Eventuali nuove costruzioni realizzate al confine con gli ambiti residenziali esistenti non devono essere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli; fanno eccezione le stalle a conduzioni familiare con meno di 5 capi, per le quali valgono le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia;
- in tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture;
- sono prescrittivi i disposti di cui al precedente art. 18.

## ART. 67 - EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI

**1.**

Ai sensi dell'art. 10 comma 4 della L.R. n. 12/2005, il PR individua i fabbricati residenziali esistenti nel Tessuto Agricolo di cui al precedente art. 62, o comunque utilizzati a scopo non agricolo.

**2.**

La perdita di rapporto con l'attività agricola deve essere dimostrata tramite idonea documentazione (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, assenza di providenze e contributi, ecc).

**3.**

Per tali edifici valgono le modalità di intervento *M1 Manutenzione ordinaria*, *M2 Manutenzione straordinaria*, *M3 Restauro*, *M4 Risanamento conservativo*, *M5 Ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

E' inoltre consentito un incremento *una tantum* del 30% della Superficie Utile – Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi.

Tali interventi possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

**4.**

Per tali edifici le destinazioni d'uso principali coincidono con quelle in esercizio nel fabbricato alla data di approvazione del PGT.



Ai fini di un eventuale cambio di destinazione d'uso, non sono ammesse le destinazioni d'uso comprese nei gruppi funzionali U3 Uso Secondario e U4 Uso Terziario.

La nuova utilizzazione, in seguito alla modifica di destinazione d'uso, non deve essere limitativa dello svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc. ); inoltre il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti può essere consentito solo se gli stessi si trovano alle distanze previste dalle disposizioni di legge (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.

#### **5.**

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per il cambio di destinazione d'uso verso una destinazione diversa dall'uso U1/1 Abitazioni, l'intervento edilizio è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno essere reperite (o monetizzate) le aree per servizi e/o parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, ai sensi del successivo art. 90, per le quali occorrerà procedere alla realizzazione e successiva cessione o asservimento all'uso pubblico.

\*\*\*

Viste le norme tecniche di cui sopra, considerato che il fabbricato è oggetto di affitto agrario, lo scrivente ai fini della stima considera l'immobile abitazione rurale e in merito all'inquadramento urbanistico rimette all'aggiudicatario l'onere di dimostrare l'eventuale perdita di rapporto con l'attività agricola come da art.67 c.2.

### **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

Fabbricato ad abitazione in ambito urbanistico rurale agricolo. In pessime condizioni di manutenzione, necessita di intervento importante e adeguamento strutturale. Non sono presenti i servizi di acquedotto e fognatura, accessibilità al sito ridotta.

SI ASSUME COME SUPERFICIE COMMERCIALE LA CONSISTENZA CATASTALE DI MQ 192,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. I valori sono elaborati secondo le caratteristiche del fondo in oggetto e opportunamente corretti con coefficienti di ragguaglio.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali 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.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: GOLFERENZO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA ALTA COLLINA (R.A. N.3) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	920	1100	L
Ville e Villini	NORMALE	740	840	L



### 9.3. Valutazione delle superfici

<b>Fabbricato</b>	<b>A corpo</b>	<b>€ 20.000,00</b>
-------------------	----------------	--------------------

Valore complessivo del lotto: **€ 20.000,00**

### 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:

**€ 20.000,00 x 15%** **€ 3.000,00**

Decurtazione per lo stato locativo opponibile alla procedura

**€ 20.000,00 x 15%** **€ 3.000,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamento delle opere: **Nessuna**

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**QUOTA INTERO 1/1** **€ 14.000,00**

\*\*\*\*\*

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, 22/11/2022

il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*

