

Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **479/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/06/2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Provinciale Bressana Salice 3 – Retorbido (PV) - 27050

Lotto: 001

Corpo: A1

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 9, particella 471, subalterno -

Quota: intera

Corpo: A2

Categoria: TERRENO

Dati Catastali: foglio 9, particella 470

Quota: intera

Corpo: A3

Categoria: TERRENO

Dati Catastali: foglio 9, particella 472

Quota: intera

2. Stato di possesso

Bene: Strada Provinciale Bressana Salice 3 – Retorbido (PV) - 27050

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: proprietà

3. Stato di occupazione

Bene: Strada Provinciale Bressana Salice 3 – Retorbido (PV) - 27050

Lotto: 001

Corpo: A

Stato di occupazione: LIBERO

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Provinciale Bressana Salice 3 – Retorbido (PV) – 27050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Strada Provinciale Bressana Salice 3 – Retorbido (PV) - 27050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Creditori intervenuti: nessuno



6. Comproprietari

Beni: Strada Provinciale Bressana Salice 3 – Retorbido (PV) - 27050

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari:

ESECUTATA: [REDACTED]

ESECUTATA: [REDACTED]

7. Misure Penali

Beni: Strada Provinciale Bressana Salice 3 – Retorbido (PV) - 27050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale Bressana Salice 3 – Retorbido (PV) - 27050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

- Pervenuto in forza di atto di donazione da potere di [REDACTED] atto n. 60556/22838 in data 25/05/2009 trascritto a Voghera il 29/05/2009 ai nn. 3946/2851.
- Annotazione di trascrizione per INEFFICIACIA PARZIALE, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 06/10/2014 ai nn. 199/2014 trascritto a Voghera il 22/09/2015 ai nn. 5235/581.

9. Prezzo

Bene: Strada Provinciale Bressana Salice 3 – Retorbido (PV) - 27050

Lotto: 001

Valore unitario unità residenziale	=	€	400,00
Superficie convenzionale	=	mq	125
Valore unitario terreni agricoli	=	€	3,00
Superficie terreni agricoli	=	mq	3.442
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	€	60.300,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni (arr.)	=	€	37.700,00
Prezzo complessivo da OCCUPATO con decurtazioni (arr.)	=	€	28.300,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 37.700,00

(trentasettemila settecento /00 euro)



Beni in Retorbido (PV)
Via Milano 7

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

- **Abitazione in villini [A7] sito in Retorbido (PV) CAP: 27050, Strada Provinciale Bressana Salice 3.**
- **Terreni siti in Retorbido limitrofi all'ente urbano su cui è ubicata la villetta.**

Quota e tipologia del diritto:

- **3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- **Data Matrimonio: /**

- **Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna**

- **1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- **Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna**

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **Villetta, foglio 9, particella 471, indirizzo Strada Provinciale Bressana Salice SNC, piano T-S1, comune Retorbido (PV), categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 107 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 237,57.**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- **ENTE URBANO, foglio 9, particella 471, Superficie 753 mq. Dati derivati da: *Tipo Mappale del 01/12/2009 Pratica n. PV0300168 in atti dal 01/12/2009 presentato il 30/11/2009 (n. 300168.1/2009).***
- **TERRENO, foglio 9, particella 470, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 1097 mq, Reddito Dominicale € 7,37, Reddito Agrario € 6,80. Dati derivati da: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/12/2009 Pratica n. PV0301245 in atti dal 01/12/2009 PREGEO TELEMATI-***



CO 300168/2009 (n. 300168.1/2009).

- TERRENO, foglio 9, particella 472, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 2345 mq, Reddito Dominicale € 15,74, Reddito Agrario € 14,53. Dati derivati da: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/12/2009 Pratica n. PV0301245 in atti dal 01/12/2009 PRGEO TELEMATICO 300168/2009 (n. 300168.1/2009).*

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuna;

Confini:

- **A corpo** (da nord in senso orario): mappale 238 e 239, Strada Provinciale Bressana Salice, mappale 135 e 6, torrente Staffora.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a. Il piano seminterrato della villetta è difforme da quanto presentato nella planimetria catastale in quanto è stato edificato un volume addossato al fabbricato ed utilizzato come locale abitabile;
- b. Sempre al piano seminterrato i locali lavanderia e ripostiglio sono abitati e utilizzati come bagno e cucina senza corrispondere agli standard minimi di abitabilità;
- c. Al piano terra della villetta, sono presenti alcune difformità relative alla disposizione di alcuni tavolati interni.
- d. Il terrazzo al piano terra della villetta è stato trasformato nella copertura del volume adificato senza titolo abilitativo posto al piano seminterrato.
- e. Nel terreno di cui al mappale 470 è presente una tettoia utilizzata come ricovero di macchinari agricoli costruita in assenza di titoli abilitativi.
- f. Nel terreno di cui al mappale 472 è stata costruita una casetta in legno per ricovero attrezzi ad uso temporaneo con titolo provvisorio protocollato in data 14/03/2019 n. di prot. 791 di durata 6/8 mesi ma non è mai stato rinnovato il permesso.
- g. Nella scheda catastale va precisato il numero civico attualmente non presente.

Regolarizzabili mediante:

- a. Non regolarizzabile, necessaria la rimozione e il ripristino dei luoghi;
- b. Non regolarizzabile, necessario il ripristino dei luoghi;
- c. Regolarizzabile mediante richiesta di CILA in sanatoria esclusivamente se viene regolarizzato il Vincolo di non edificabilità (vedi paragrafo sulla regolarità edilizia e urbanistica).
- d. Non regolarizzabile, necessario il ripristino dei luoghi;
- e. Regolarizzabile mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria esclusivamente se viene regolarizzato il Vincolo di non edificabilità (vedi paragrafo sulla regolarità edilizia e urbanistica).
- f. Regolarizzabile con presentazione di nuovo permesso temporaneo solamente se viene regolarizzato il Vincolo di non edificabilità (vedi paragrafo sulla regolarità edilizia e urbanistica).
- g. Aggiornamento automatico della scheda catastale a seguito delle pratiche di sanatoria.

Oneri Totali: € 350,00 cad. + € 50,00 cad. di spese di segreteria = € 800,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Retorbido è un comune italiano di 1 529 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nell'Oltrepò Pavese, a sud est di Voghera sulla riva destra del torrente Staffora a 37 km dal capoluogo di provincia, Pavia. Il comune è sito in parte nella pianura Padana e in parte sulle prime propaggini collinari.



La città situata più vicino a Retorbido è Codevilla, che si trova ad una distanza di 2,23 km. La seconda località si trova a 2,77 km ed è Rivanazzano Terme. I capoluoghi di provincia più vicino sono: Pavia e Alessandria situati rispettivamente ad una distanza di 27,85 km e di 33,98 km.

Confina con i comuni di Codevilla, Rivanazzano Terme, Rocca Susella, Torrazza Coste, Voghera. Le sue frazioni sono Garlassolo di Sopra, Malpensata, Murisasco, Spinosa.

La stazione di Retorbido sorgeva lungo la ferrovia Voghera-Varzi, attiva fra il 1931 e il 1966. Attualmente la stazione ferroviaria più vicina è ubicata a Voghera e dista 6,7 km.

Per Raggiungere Retorbido in automobile è consigliata l'uscita di Casei Gerola lungo l'Autostrada A7.

Il cespite oggetto di E.I. è ubicato in area agricola a ovest rispetto al centro urbano e confinante a est con la Strada Provinciale 1 mentre a ovest confina con bacino del torrente Staffora oltre al quale si trova l'Aeroporto Voghera-Rivanazzano. L'aeroporto è stato chiuso al traffico commerciale per quasi totale assenza di traffico e situazione debitoria eccessiva nel 2011. Ad oggi viene utilizzato da un locale aeroclub che ne concede l'utilizzo anche per altre manifestazioni. Viene impiegato saltuariamente dal personale dell'Aeronautica Militare per test go-around e dal soccorso sanitario qualora la struttura risultasse in posizione comoda al soccorso territoriale.

Gli uffici comunali e i servizi di pubblica utilità sono ubicati nel centro cittadino e distano circa 1,2 km. Il lotto è piuttosto isolato, nelle vicinanze sono presenti unicamente fabbricati produttivi o attività terziarie.

Nel comune sono presenti le scuole per l'infanzia: nido, primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: agricola

Area urbanistica: produttiva a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Voghera.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, produttive

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale Lombardo della Valle del Ticino, parco del castello, altri parchi urbani.

Attrazioni storiche: Il palazzo dei Marchesi Negrotto Cambiaso Giustiniani Pallavicini, Chiesa Parrocchiale, Chiesa S. Andrea, Palazzo dei bagni, Piazza Roma e il palazzo comunale, la stazione ferroviaria della ferrovia Voghera-Varzi.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Voghera 6,7 km, Autobus (linea 144) 600 m.

Servizi offerti dalla zona: nel centro urbano sono presenti esercizi commerciali di media/piccola struttura (buoni), minimo numero di strutture mediche (buone), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/secondarie (buone), verde pubblico (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO

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:

- Domanda Giudiziale;

A favore di

Contro

Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

Oggetto: terreno identificato al CT con foglio 9, mappale 5

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Voghera in data 22/07/2013 ai nn.



4880/2013;

Trascritto a Voghera in data 06/09/2013 ai nn. 5294/4060.

Ulteriori informazioni:



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 20/04/2023):**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva;**

A favore di [REDACTED]

Contro
[REDACTED]



[REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 170.000,00;
Importo capitale: € 85.000,00;
Durata: 25 anni
Tasso d'interesse annuo: 5,56 %
Oggetto: Fabbricato identificato al C.F. con foglio 9, mappale 471; Terreno identificato al C.T. con foglio 9, mappale 470 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente fg. 9, mapp. 5/A; fg. 9, mapp. 472; fg. 9, mapp. 5/C)
A rogito di Notaio De Blasi Maurizio di Voghera (PV) in data 07/07/2010 ai nn. 62306/24246;
Trascritto a Voghera in data 13/07/2010 ai nn. 5394/1132.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Oggetto: beni oggetto della presente E.I.
Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 24/11/2022 ai nn. 8032
Trascritto a Voghera in data 05/01/2023 ai nn. 48/41;

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: amministrazione condominiale assente.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: amministrazione condominiale assente.
Millesimi di proprietà: amministrazione condominiale assente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: nessuna

Indice di prestazione energetica: nessuna



Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: i terreni oggetto di pignoramento possono essere edificati unicamente da un imprenditore agricolo in possesso dei requisiti richiesti dalla Legge Regionale 93/80. Inoltre, per legittimare l'esistenza dei fabbricati, l'acquirente si dovrebbe impegnare a stipulare e trascrivere l'atto di "vincolo di non edificazione" o altrimenti demolire i fabbricati e sfruttare il terreno unicamente ad uso agricolo (vedi paragrafo sulla conformità urbanistica e il parere legale rilasciato al comune di Retorbido [all.K]).

DIVISIBILITÀ: lotto non divisibile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Da ante ventennio precedente alla data di pignoramento al 25/05/2009.

In forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] n. 32832 in data 13/05/1999 trascritto a Voghera il 26/05/1999 ai nn. 3714/2737 (atti ante ventennio)

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: terreno da cui derivano i beni quelli oggetto di esecuzione.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 25/05/2009 ad oggi (**attuali proprietari**).

In forza di atto di DONAZIONE ACCETTATA a rogito Notaio De Blasi Maurizio di Voghera (PV) al n. 60556/22838 in data 25/05/2009 trascritto a Voghera il 29/05/2009 ai nn. 3946/2851.

Contro:

[REDACTED] (donante)

Oggetto: immobili da cui derivano quelli oggetto di esecuzione, precisamente il terreno identificato al C.T. con foglio 9 mappale 5.

Annotazioni:

[REDACTED]





Note: si dichiara la regolarità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'immobile residenziale (foglio 9, mappale 471) sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: n. 36, prot. 2622;
Tipo pratica: Provvedimento Paesistico;
Oggetto: Realizzazione di casa rurale unifamiliare;
Presentazione in data: 27/06/2005;
Rilascio: dichiarato FAVOREVOLE in data 20/07/2005

Numero pratica: n. 26, prot. 2620;
Tipo pratica: Permesso di Costruire;
Oggetto: Costruzione di casa rurale unifamiliare;
Presentazione in data: 26/06/2005; permesso di costruire n. 14 prot. n. 3252 rilasciato in data del 27/07/2005;
Agibilità/abitabilità: non presente il certificato di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

I mappali oggetto di esecuzione derivano dal terreno identificato catastalmente al foglio 9 mappale 5 sul quale è stato rilasciato il permesso di costruire della villetta.

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria dell'ultima pratica edilizia asseverata e alla planimetria catastale della villetta; si specifica che non sono pervenute altre pratiche edilizie a nome delle eseguite.

- a. Il piano seminterrato della villetta è difforme da quanto presentato nella planimetria catastale in quanto è stato edificato un volume addossato al fabbricato ed utilizzato come locale abitabile. Si specifica in oltre che tale locale è costruito esattamente sopra alla fossa biologica di dispersione della fognatura e il tombino per l'accesso e manutenzione è attualmente ubicato all'interno di un locale abitato;
- b. Sempre al piano seminterrato i locali lavanderia e ripostiglio sono abitati e utilizzati come bagno e cucina senza corrispondere agli standard minimi di abitabilità in quanto hanno un'altezza di 207 cm, nessun affaccio esterno e non è presente l'antibagno;
- c. Al piano terra della villetta, sono presenti alcune difformità relative alla disposizione di alcuni tavolati interni, precisamente il muro di separazione tra camera e soggiorno è dritto e non presenta alcuna rientranza, la parete esposta a ovest è anch'essa dritta, è stato demolito un tavolato di separazione tra la zona ingresso e la cucina, è stata tamponata una porzione della portafinestra in camera attraverso cui originariamente si accedeva al terrazzo.
- d. Il terrazzo al piano terra della villetta è stato trasformato nella copertura del volume edificato senza titolo abilitativo posto al piano seminterrato a cui è stata aggiunta una porzione di copertura per aumentare la profondità dei locali sottostanti.



- e. Nel terreno di cui al mappale 470 è presente una tettoia utilizzata come ricovero di macchinari agricoli costruita in assenza di titoli abilitativi.
- f. Nel terreno di cui al mappale 472 è stata costruita una casetta in legno per ricovero attrezzi ad uso temporaneo con titolo provvisorio protocollato in data 14/03/2019 n. di prot. 791 di durata 6/8 mesi ma non è mai stato rinnovato il permesso.
- g. La tettoia per ricovero attrezzi presenta una trave in legno ammalorata e puntellata su entrambe le campate.

Regolarizzabili mediante:

- a. Tutti i locali costruiti abusivamente non possono essere sanati e devono essere demoliti in quanto non rispettano le norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene Regione Lombardia.
- b. I locali al piano seminterrato non possono essere sanati e devono essere ripristinati come da pratica edilizia in quanto non rispettano le norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene Regione Lombardia;
- c. Regolarizzabile mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria (*).
- d. Non regolarizzabile in quanto i volumi edificati in assenza di PDC al piano sottostante non possono essere sanati per tanto è necessario ripristinare lo stato di fatto ante abuso eventualmente mantenendo la copertura dei locali originari senza ripristinare il terrazzo.
- e. Regolarizzabile mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria (*).
- f. Regolarizzabile mediante richiesta di rinnovo di permesso a titolo provvisorio (*).
- g. Necessaria verifica sullo stato della struttura ed eventuale sostituzione della trave portante.

(*) ogni pratica e opera di regolarizzazione degli abusi può essere realizzata esclusivamente se viene redatto e trascritto l'atto di vincolo di "non edificazione" necessario come da prescrizioni della Legge Regionale 95/80 (vedi paragrafo sulla regolarità urbanistica).

Si specifica inoltre che nella PDC 14/2005 è stata allegata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà scritta a mano dal proprietario che dichiarava "Sotto la mia responsabilità di aver fatto domanda presso notaio Di Blasi con studio a Voghera in Via Del Verme in data 05/09/2005 per avere atto di vincolo notarile ai sensi della Legge Regionale 93/80 per licenza costruzione comune di Retorbido, per tanto appena saranno esplicitate le pratiche burocratiche provvederò a recapitarlo all'ufficio tecnico comune di Retorbido". Tuttavia l'atto non è mai stato trascritto e per tanto la dichiarazione non ha alcuna validità.

Risultano inoltre delle irregolarità confrontando i passaggi di proprietà e i titoli edilizi, precisamente nella donazione fatta dall'imprenditore agricolo alla moglie ed alla figlia, datata 25/05/2009, non vi è menzione del fabbricato ma solo del terreno di cui al mappale 5 del foglio 9 di 41 are 95 centiare mentre il permesso di costruire della villa è stato rilasciato in data 26/06/2005 quindi antecedente alla donazione.

Costo opere in caso di acquisto da parte di un imprenditore agricolo:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria per le costruzioni sanabili: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.500,00 oltre a oblazione a partire da € 516,00 a € 10.329,00.
- Adeguamento igienico/sanitario per demolizione della porzione costruita a ridosso della villetta oltre a rimozione della cucina e delle linee di alimentazione. Opere quantificate secondo il prezzario delle Opere Edili Regione Lombardia anno 2023 in € 1.400,00.
- Sostituzione della trave portante della tettoia per ricovero macchinari agricoli stimata per € 2.000,00.

Oneri Totali: € 5.416,00

Si specifica che non essendo possibile restringere la vendita all'asta giudiziale del lotto ad una sola categoria di acquirente, la sottoscritta ha valutato l'immobile ipotizzando la demolizione complessiva di tutti i fabbricati e l'utilizzo dei terreni unicamente come terreni agricoli, come da



prescrizioni urbanistiche vigenti.

In tal caso le opere di demolizione sono state quantificate secondo il prezzario delle Opere Edili Regione Lombardia anno 2023 in € 10.752,08 arrotondato a € 10.800,00 come da computo allegato.

Oneri Totali: € 10.800,00

7.2 Conformità urbanistica:

Mappali 470-471-472 del foglio 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.24 in data 30/09/2013
Zona omogenea:	Mappali 471-470: "Tessuto agricolo di ricomposizione e ri-qualificazione della trama naturalistica". Mappali 471-470: "Tessuto agricolo di ricomposizione e ri-qualificazione della trama naturalistica", in parte in "Ambito Boscato".
Norme tecniche di attuazione:	Art. 64
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Legge Regionale 93/80 Rispetto dei vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004 e smi; Rispetto di ogni imposizione idrogeologica come previsto dallo studio geologico aggiornato all'ottobre 2010 e allegato al PGT; Rispetto dei vincoli imposti dalla determinazione del Reticolo Idrico minore di cui alla DGR 25/01/2002 n. 7/7868; Rispetto di quanto disposto dal D.L. vo 227/2001 e s.m.i. (aree boscate).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.
Rapporto di copertura:	Ampliamenti edifici produttivi pari al 20% della Sc esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo di 200 mq
Altezza massima ammessa:	H = He eventualmente incrementabile per gli edifici residenziali fino al raggiungimento dei requisiti normativi minimi richiesti per l'abitabilità, qualora gli stessi non siano già verificati.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità: NON CONFORME



Si specifica che i terreni pignorati derivano dal frazionamento del terreno identificato catastalmente al foglio 9, particella 5 e sotto il profilo urbanistico era collocato in zona agricola. I terreni frutto del frazionamento, sotto il PGT attualmente in vigore dal giugno 2013, hanno mantenuto l'identificazione urbanistica di area agricola, precisamente nella tavola di DISCIPLINA DEI TESSUTI EDIFICATI ED AGRICOLI sono classificati come "Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica – TAR" mentre per quanto riguarda la tavola di USO DEL SUOLO URBANO sono classificati come "Edifici ad uso prevalentemente rurale o agricolo" e "Aree pertinenziale degli edifici ad uso rurale o agricolo".

Trattandosi pertanto di terreni agricoli l'unica edificazione possibile deve essere legata all'alloggio del proprietario dell'azienda agricola previa trascrizione di atto di vincolo di "non edificazione" come da Legge Regionale 93/80*.

A seguito di interrogazione presso i registri ipotecari, non è stata trovata alcuna trascrizione di vincolo di non edificabilità in riferimento al terreno nonostante il rilascio del Permesso di Costruire n. 14/05.

Per tali motivi i terreni oggetto di pignoramento possono essere edificati unicamente da un imprenditore agricolo in possesso dei requisiti richiesti dalla Legge Regionale 93/80. Inoltre, per legittimare l'esistenza dei fabbricati, l'acquirente si dovrebbe impegnare a stipulare e trascrivere l'atto di "vincolo di non edificazione" o altrimenti demolire i fabbricati e sfruttare il terreno unicamente ad uso agricolo.

***Estratto della Legge Regionale 93/80**

Art. 2.

1. In tutte le aree destinate dagli strumenti urbanistici generali a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dal successivo art. 3.

(...)

5. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di «non edificazione» debitamente trascritto presso i registri immobiliari modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Art. 3.

1. In tutte le aree previste dagli strumenti urbanistici generali come zone agricole, la concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente:

- a. all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla L.R. 13 aprile 1974, n. 18, per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 2, I comma, a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 9, lettera a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b. al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;
- c. limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 e all'articolo 8, punto 4) della legge regionale sopracitata, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione, per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 2, I comma.

2. La concessione è tuttavia subordinata:

- a. alla presentazione al sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b. all'accertamento da parte del sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda



agricola;

- c. *limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente l comma, anche alla presentazione al sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.*
3. *Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.*
4. *Il sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di concessione, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di «non edificazione» di cui al precedente articolo 2, V comma.*

Descrizione: **Fabbricati**

Il lotto è ubicato nel Comune di Retorbido ed è costituito da terreni agricoli, in passato utilizzati per un'attività florovivaistica, all'interno dei quali sono stati edificati una villetta in uso al possessore dell'attività e un capannone/tettoia per ricovero di attrezzi agricoli.

Il lotto ha accesso dalla Strada Provinciale 1 (Strada Provinciale Bressana Salice) al civico 3 ed è circondato a sud da un'altra area ad uso agricolo/abitativo, a nord da aree verdi incolte e a ovest dal torrenete Staffora.

Le recinzioni sono costituite da reti metalliche fissate su pali in legno e ferro. L'accesso avviene tramite un cancello carrabile con apertura manuale.

I terreni sono attualmente incolti con alberi ad alto fusto, siepi, arbusti e sul lato ovest la vegetazione è incolta e molto fitta, difficilmente attraversabile.

All'interno del lotto sono presenti tre fabbricati, precisamente si tratta di una villetta ad uso residenziale, di una tettoia per ricovero di macchinari agricoli e una casetta in legno su basamento in blocchi di cls. La villetta è stata in parte edificata con permesso di costruire rilasciato nel 2005 mentre, tettoia è stata costruita abusivamente e la casetta in legno ha un permesso temporaneo mai rinnovato.

All'interno dell'area verde è presente anche un piazzale in calcestruzzo un tempo adibito a parcheggio scoperto, costruito con il medesimo PDC della villetta.

VILLETTA (foglio 9. mapp. 471)

Il fabbricato ad uso residenziale è costituito da un piano terra abitativo complanare al sedime circostante e da un parziale piano seminterrato accessorio di ridotte dimensioni. La struttura è di tipo tradizionale con elementi in mattoni a vista, orditura del tetto in legno con travetti sagomati, copertura in coppi, serramenti in legno al piano terra e in pvc al piano seminterrato, pavimentazione del porticato in cotto rustico.

Sul lato sud del fabbricato una porzione di terreno è ulteriormente recintata da muretto basso che delimita un'area cortilizia privata della villetta con accesso tramite un cancelletto pedonale.

La fornitura idrica avviene direttamente attraverso l'acquedotto comunale e quella elettrica tramite allaccio ENEL. Il sistema di smaltimento delle acque di rifiuto prevede una fossa biologica di tipo Imhoff.

Internamente l'appartamento si sviluppa su un unico piano al quale troviamo un'ampia area soggiorno con cucina a vista e due camini, un disimpegno dal quale si accede alla camera e al bagno. Il lato sud è circondato da un porticato.

I locali accessori non hanno collegamento diretto con l'appartamento ma sono raggiungibili dall'esterno e originariamente prevedevano un locale lavanderia e un ripostiglio. Attualmente questi locali sono adibiti a cucina e bagno inoltre è stato edificato un nuovo volume ridossato alla villetta e direttamente collegato a questi locali accessori, utilizzato come soggiorno/camera. Come descritto nel paragrafo sulla regolarità edilizia questi locali non possono avere l'abitabilità e devono essere ripristinati come in origine. Il volume edificato deve essere demolito in quanto costruito sopra al pozzetto di raccolta della fossa biologica pertanto pericolosamente antigienico. Tale locale non sarà conteggiato ai fini del calcolo della superficie commerciale per la valutazione dell'immobile.

La pavimentazione è in gres in tutti i locali, i tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e tinteggiati. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco.

Bagni e cucina hanno rivestimenti parietali con il medesimo gres della pavimentazione ed hanno altezza su-



periore a 1,80 m nei bagni e fino ad altezza sotto pensile in cucina.

Gli impianti di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono autonomi e costituiti da una caldaia a gas ubicata esternamente alimentata da bombola. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da radiatori in alluminio sulle pareti esterne dotati di valvole termostatiche.

Complessivamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti al piano terra mentre le condizioni di manutenzione al piano semintarrato non sono considerate abitabili.

TETTOIA PER RICOVERO MACCHINARI AGRICOLI

Il fabbricato è stato costruito in assenza di titolo abilitativo. La struttura ha una intelaiatura a travi e pilastri in legno con tamponamenti in lamiera grecata su tre pareti esposte a est, nord e ovest. La copertura è costituita da lastre ondulate in presunto fibrocemento. Da verificare la presenza di amianto. Gronde in lamiera e pluviali in pvc presentano un'interruzione circa a un terzo della campata.

La trave perimetrale in legno prospiciente il parcheggio è imbarcata e puntellata su entrambe le campate.

La pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico con diversi punti luce.

Complessivamente si presenta in condizioni di manutenzione scarse con necessario accertamento relativo alla sua staticità in corrispondenza della trave ammalorata.

RICOVERO PER ATTREZZI

Il fabbricato è stato costruito con un permesso temporaneo ormai scaduto. La struttura è interamente in legno e poggia su un basamento in blocchetti di cemento. La porta di accesso sul lato sud e due finestre sui lati est e ovest. La copertura è costituita da lastre ondulate in fibrocemento e rivestimento in coppi. Non è stato possibile accedere al suo interno a causa della presenza di un cane da guardia di grossa taglia.

Complessivamente si presenta in condizioni di manutenzione normali per il suo utilizzo.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 30/03/2023)

LOCALI ABITABILI

VILLETTA (foglio 9. mapp. 471)

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno Cucina	46,90	sud nord est	discrete
P.T.	Disimpegno	1,84	nessuna	sufficienti
P.T.	Bagno	5,81	ovest	sufficienti
P.T.	Camera	15,18	ovest	sufficienti
P.T.	TOTALE	69,73		sufficienti

- Altezza media locali PT (abitabili): da h 2,75 m a h 2,85 m;

LOCALI NON ABITABILI

VILLETTA (foglio 9. mapp. 471)

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.S1	Ripostiglio	15,35	ovest	normali
P.S1	Lavanderia	5,57	ovest	normali

- Altezza locali accessori: da h 2,07 m;

a. Superficie netta calpestabile abitabile (PT)	mq	69,73
b. Superficie lorda abitabile PT:	mq	87,52
c. Superficie lorda locali accessori PS1:	mq	14,35



d. Superficie portico	mq 27,90 x 0,30	mq	8,37
e. Superficie area cortilizia	(mq 25 x 0,10)+(mq 612,58 x 0,02)	mq	14,75
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e)		mq	124,99
✓ Arrotondamento		mq	125

Foglio 9, mapp. 470 – 471 – 472**TERRENI**

I terreni su cui sono stati costruiti i fabbricati coprono una superficie complessiva di 4195 mq e sono rispettivamente destinati a:

- Foglio 9, mapp. 470, SEMINATIVO per una superficie di 1097 mq;
- Foglio 9, mapp. 471, ENTE URBANO per una superficie di 753 mq;
- Foglio 9, mapp. 472, SEMINATIVO per una superficie di 2345 mq;

Il mappale 471, essendo destinato a ente urbano verrà conteggiato come area cortilizia pertinenziale della villetta escludendo la superficie occupata dal fabbricato.

Per quanto riguarda gli altri terreni di cui al mappale 470 e 472 si considerano come terreni agricoli in quanto il mantenimento dei fabbricati attualmente è vincolato alla costituzione dell'atto di non edificabilità.

Si specifica che sul terreno di cui al mappale 472 è presente un'area pavimentata in battuto di cemento di circa m 25 di lunghezza per m 10 di larghezza che, in caso di demolizione complessiva dei fabbricati, sarà necessariamente da smantellare.

1. Quota e tipologia del diritto

- 3/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Data Matrimonio: /

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

- 1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

[redacted] con provvedimento del [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie commerciale complessiva dei fabbricati ragguagliati di circa mq **125**

E' posto al piano: terra e seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: 2005

Altezza interna media di: altezze variabili

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1, seminterrato n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente nelle porzioni abitabili, scarso nei locali accessori.



Caratteristiche descrittive unità abitativa**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: assente condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: sconosciuto condizioni: buone
Solai	tipologia: non specificato condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mattoni condizioni: buone
Travi	materiale: sconosciuto condizioni: buone
Scale	materiale: / condizioni: /

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile/pedonale	tipologia: battente, apertura manuale materiale: metallo condizioni: normali
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e pvc protezione: scuri esterni materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: Serramento con vetro camera.
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno condizioni: normali
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco per esterni tinteggiato e rivestimento in pietra condizioni: discrete



Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Murature	materiale: forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati condizioni: discrete, tracce di umidità al piano seminterrato
Plafoni	materiale: travi a vista al piano terra e intonacati e tinteggiati al piano seminterrato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: portoncino a doppia anta materiale: legno accessori: ferramenta tradizionale condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: assente condizioni: / conformità: /
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: assente
Fognatura	tipologia: fossa biologica rete di smaltimento: terreno recapito: pozzi assorbenti condizioni: non verificabile



Gas	tipologia: a vista alimentazione: bombola a gas rete di distribuzione: tubi in materiale misto condizioni: buone conformità: assente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: acquedotto comunale condizioni: buone conformità: assente
Telefonico	tipologia: predisposizione condizioni: non verificabile
Termico (riscaldamento)	tipologia: autonomo alimentazione: caldaia a gas rete di distribuzione: non verificabile diffusori: radiatori in alluminio condizioni: funzionante conformità: assente
Termico (acs)	tipologia: autonomo alimentazione: stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento rete di distribuzione: tubatura in traccia diffusori: rubinetti condizioni: funzionante conformità: non verificabile
Raffrescamento	tipologia: assente alimentazione: / rete di distribuzione: / diffusori: / condizioni: / conformità: /

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente al custode giudiziario, in data 30 marzo 2023.

A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- la superficie calpestabile dei locali abitabili è di 69,73 mq;
- la superficie lorda dei locali abitabili a P.T. è di 87,52 mq;
- la superficie lorda dei locali non abitabili a P.S1 è di 28,70 mq;
- la superficie del portico è di 27,90 mq;
- la superficie dell'area cortilizia è di 637,58 mq

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

- superficie lorda dei locali abitabili è complessivamente $87,52 \text{ mq} \times 1 = 87,52 \text{ mq}$
- la superficie lorda dei locali al piano seminterrato (s.p.p.) è di $27,70 \text{ mq} \times 0,5 = 14,35$;
- la superficie del portico è di $27,90 \text{ mq} \times 0,30 = 8,37 \text{ mq}$;



- la superficie dell'area cortilizia è di 637,58 mq è calcolata per i primi 25 mq x 0,1 + i restanti 612,58 mq x 0,02 = 14,75 mq

Si specifica che la superficie della tettoia per ricovero macchinari, pari a circa 117 mq, non verrà conteggiata come superficie coperta ragguagliata in quanto edificata in assenza di titolo abilitativo la legittimità della sua edificazione è vincolata alla trascrizione del vincolo di non edificazione come da prescrizioni della Legge Regionale 95/80 (vedi paragrafo sulla regolarità urbanistica). La superficie coperta dalla tettoia verrà invece conteggiata come terreno agricolo facente parte del mappale 470.

La superficie convenzionale ragguagliata complessiva dell'unità abitativa è uguale a 124,99 mq arrotondata a 125 mq.

TERRENI

- | | | |
|------------------------------------|----|------|
| a. <u>Mappale 470 (SEMINATIVO)</u> | | |
| Le superfici: | mq | 1097 |
| b. <u>Mappale 472 (SEMINATIVO)</u> | | |
| Le superfici: | mq | 2345 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni in villini

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022 – semestre 2

Mirozona: 1

Tipologia: Ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 740,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: non presente

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 840,00

Accessori:

A.1 Locali nel seminterrato Valore a corpo: € 0.
Calcolato ragguagliando la superficie lorda.

Terreni:

Mappale 470 – 472 (seminativo)

Per i terreni con destinazione d'uso SEMINATIVO attualmente incolti, la **Pubblicazione dell'Agenzia**



delle Entrate dei Valori Agricoli Medi della provincia di Pavia per la Zona Agraria 2 (annualità 2022),
riporta il valore dei terreni di classe "SEMINATIVO" pari a € 20.000,00 €/ha (€ 2,00 €/mq):

Valore unitario = 2,00 €/mq

Per i terreni con destinazione d'uso AGRICOLO, da confronto con agenzie immobiliari del territorio i
valori medi sono dai 2.000,00 €/pertica ai 3.000,00 €/pertica (1 pertica = 654,5179 mq)

Valore unitario = dai 3,00 €/mq ai 4,58 €/mq

IMPIANTO ELETTRICO

Esiste impianto elettrico: SI

Impianto a norma: non specificato

Esiste la dichiarazione di conformità: NO

IMPIANTO CITOFOONICO

Esiste impianto citofonico: NO

Epoca di realizzazione/adequamento: /

Impianto a norma: /

Esiste la dichiarazione di conformità: /

RISCALDAMENTO

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: AUTONOMO

Stato impianto: FUNZIONANTE

Potenza nominale: non verificabile

Epoca di realizzazione/adequamento: non specificato

Impianto a norma: non specificato

Dichiarazione di conformità: NO

CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Esiste impianto di condizionamento e climatizzazione: NO

Stato dell'impianto: /

Dichiarazione di conformità: /

IMPIANTO ANTINCENDIO

Esiste impianto antincendio: NO

Esiste certificato prevenzione incendi: NO

ASCENSORI MONTACARICHI E CARRI PONTE

L'immobile dispone di ascensore o montacarichi: NO

Esistenza di carri ponte: NO

SCARICHI

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: NON VERIFICABILE

Ambiente: Il sito apparentemente non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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 immobile 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 a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022;
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Pavia con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq)

- 740,00 €/mq – 840,00 €/mq Villette in stato conservativo normale;
- 671,00 €/mq – 770,00 €/mq Ville e villini in stabili di fascia media;
- 2.208,27 €/mq in media per residenziale in buono stato di conservazione;

Terreni:

Mappali 470 – 472 (seminativo)

Pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi provincia di Pavia

Zona Agraria 2 (annualità 2022),

classe "SEMIINATIVO" = € 20.000,00 €/ha (€ 2,00 €/mq)

Valore unitario = **2,00 €/mq**

Agenzie immobiliari del territorio – valori agricoli medi

2.000,00 €/pertica – 3.000,00 €/pertica

(1 pertica = 654,5179 mq)

Valore unitario = **3,00 €/mq ai 4,58 €/mq**



8.3 Valutazione corpi:

A. Unità abitativa e 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 l'immobile oggetto di E.I. è ubicato in una zona extraurbana del comune di Retorbido destinata alla produzione agricola; il lotto è costituito da tre terreni su cui sono stati edificati dei fabbricati in parte in assenza di titolo abilitativo. La villa, originaria residenza dell'imprenditore agricolo, è stata edificata con permesso di costruire rilasciato dal comune di Retorbido ma il vincolo di non edificazione richiesto dalla Legge Regionale 95/80 non è mai stato trascritto.

Si specifica quindi che i terreni possono essere edificati unicamente da un imprenditore agricolo in possesso dei requisiti richiesti dalla Legge Regionale 93/80. Inoltre, per legittimare l'esistenza dei fabbricati, l'acquirente si dovrebbe impegnare a stipulare e trascrivere l'atto di "vincolo di non edificazione" o altrimenti demolire i fabbricati e sfruttare il terreno unicamente ad uso agricolo.

Si specifica inoltre che il fabbricato residenziale ha diversi abusi non sanabili ed anche le irregolarità sanabili risultano tali solo ed esclusivamente nel caso in cui venisse redatto e trascritto l'atto di vincolo di "non edificazione".

Risultano inoltre delle irregolarità confrontando i passaggi di proprietà e i titoli edilizi, precisamente nella donazione fatta dall'imprenditore agricolo alla moglie ed alla figlia non vi è menzione del fabbricato nonostante sia stata registrata successivamente alla data del permesso di costruire della villa.

La valutazione del lotto è stata calcolata valutando i terreni di cui ai mappali 470 e 472 come terreni agricoli e il mappale 471, identificato come ente urbano, è stato conteggiato come area cortilizia di pertinenza della villa decurtando la superficie occupata dalla villa. Le opere abusive non sanabili non sono state conteggiate.

Il fabbricato residenziale presenta anch'esso diverse criticità legate alla necessaria revisione degli impianti e ad una manutenzione complessiva con ripristino dei locali accessori del piano seminterrato all'originaria destinazione d'uso in quanto non idonei all'abitabilità.

La tettoia destinata al ricovero dei macchinari agricoli presenta alcuni problemi di staticità ed è anch'essa edificata in assenza di permesso di costruire per tanto la superficie occupata dal suo ingombro viene conteggiata come terreno agricolo. Risulta inoltre necessaria la verifica della presenza di amianto sul manto di copertura.

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati per i fabbricati e le superfici accessorie, ragguagliate con idonei coefficienti di merito, pari a 795,00 €/mq a cui si applica un coefficiente di 0,5 a causa delle particolari condizioni di vendita. Pertanto il costo unitario dell'unità residenziale è pari a 400,00 €/mq.

A questa stima vengono decurtate le somme derivate dalla demolizione di tutti i fabbricati e pavimentazioni esterne insistenti sui terreni in quanto la vendita non può essere limitata alla sola categoria degli imprenditori agricoli e per tanto va tenuto in considerazione l'eventualità di una demolizione complessiva per un utilizzo dei terreni al solo scopo agricolo.

L'eventuale smaltimento delle lastre in amianto, qualora sia effettivamente necessario, viene assorbito dalla riduzione forfettaria del 15% imposta dal G.E. per vizi occulti.



UNITÀ RESIDENZIALE

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	125,00	€ 400,00	€ 50.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Residenziale	125 mq	€ 50.000,00	€ 50.000,00

TERRENI

Per quanto riguarda il terreno i parametri individuati danno un prezzo unitario medio di 2,89 €/mq arrotondato a 3,00 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo	3.442,00	€ 3,00	€ 10.326,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni	3.442,00	€ 10.326,00	€ 10.326,00

PREZZO COMPLESSIVO

Unità residenziale = € 50.000,00

Terreni = € 10.326,00

Totale = € 60.326,00

8.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E., oltre all'eventuale smaltimento di amianto presente nella copertura della tettoia. (min.15%)	€ 9.048,90
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (demolizione complessiva dei fabbricati):	€ 13.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr):	€ 60.300,00
Prezzo di vendita del netto nello stato di "libero" (arr.):	€ 37.700,00
Prezzo di vendita del netto nello stato di "occupato" (arr.):	€ 28.300,00

Allegati

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di compravendita e regolarità delle trascrizioni
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Parere legale del consulente del comune di Retorbido
- K. Computo opere per abusi non sanabili

Data di consegna:
05/06/2023
Aggiornamento al:
11/01/2024



L'Esperto alla stima
Beatrice Vezzosi

