

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **336/2019 + 64/2020**

Giudice Dr. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 3431
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia al N. 366

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743
email: info@bricca.eu

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente valutazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di valutazione.



**Beni siti in Comune di Cassolnovo – Cascina Pozzo
Lotto Unico**

PREMESSA

Il compendio immobiliare di cui tratta la presente perizia è costituito da un'azienda agricola, intesa come un insieme di fabbricati e terreni che costituiscono la Cascina Pozzo, posta nell'ambito agricolo nord-ovest del territorio comunale di Cassolnovo.



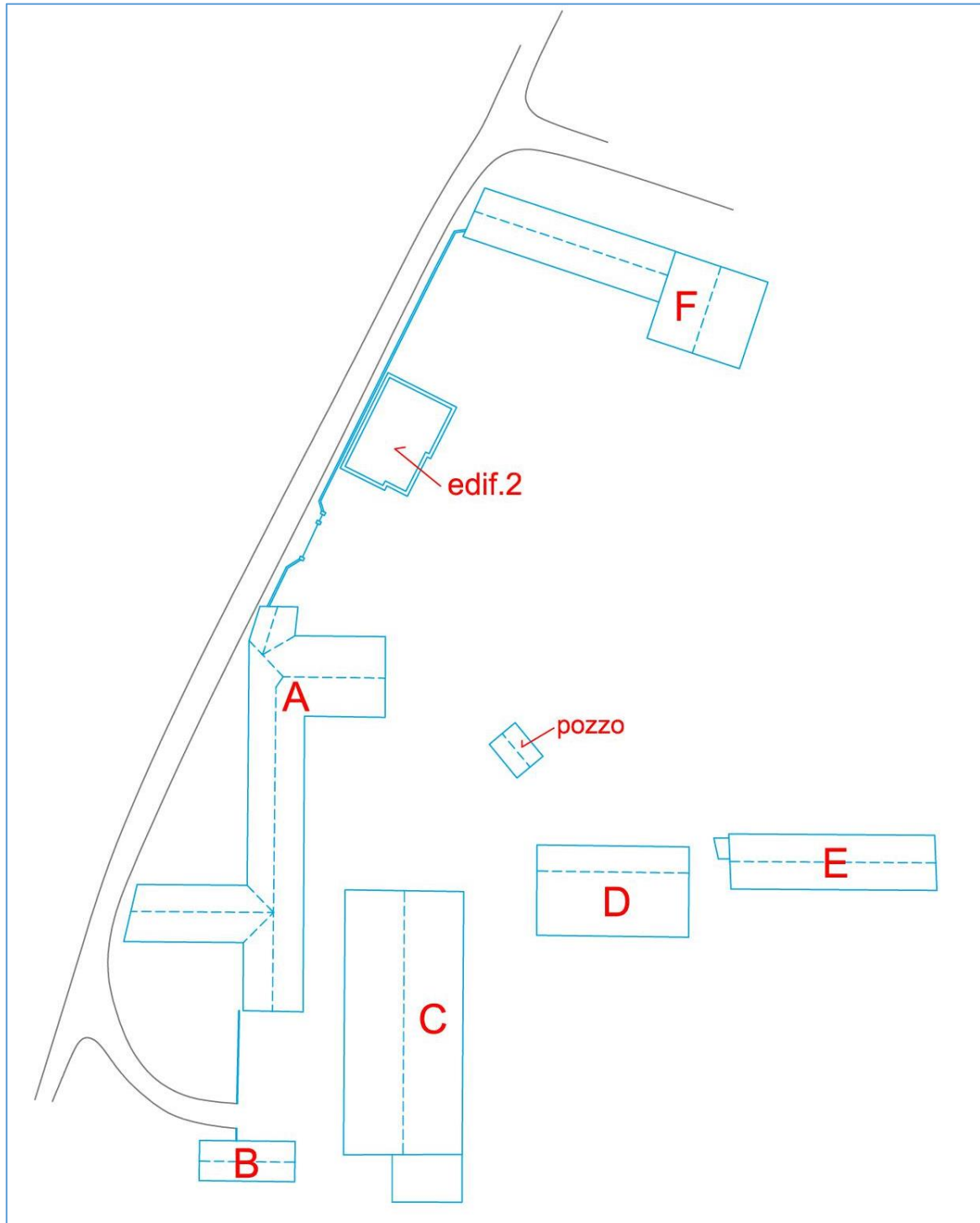
Visione aerea (fonte Geoportale Regione Lombardia)

La Cascina Pozzo è costituita da fabbricati principali destinati oggi ad agriturismo, con presenza di alloggi, ristorante e spaccio di prodotti locali. Vi è poi un edificio residenziale privato e dei fabbricati strumentali per ricovero animali (cavalli e pollame) e deposito mezzi agricoli. Completa l'estensione del compendio il terreno agricolo, per buona parte cintato, con funzione di aia/cortile ed ulteriori terreni agricoli residuali esterni attualmente utilizzati in parte per la produzione di ortaggi ed in parte boschivi a vegetazione spontanea.

Nei successivi schemi si riporta la visione aerea con la sovrapposizione della mappa catastale e la stessa mappa con evidenza dei fabbricati e terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

Per quanto concerne l'esatta estensione e geometria dei terreni lo scrivente perito non ha condotto rilievi topografici finalizzati alla determinazione univoca dei confini di proprietà. Quanto indicato e le superfici riportate sono il frutto delle indicazioni fornite dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia.

Altresì, in fase di sopralluogo è stato effettuato un rilievo Laserscanner, di cui si riporta stralcio, per permettere il giusto inquadramento dei fabbricati.



Sempre per quanto riguarda i fabbricati si è scelto di utilizzare la stessa numerazione riportata sulle schede catastali depositate. L'edificio "2" corrisponde al mappale 21 sottoindicato



Stralcio planimetria catastale

Per quanto concerne la valutazione immobiliare lo scrivente perito, vista la particolare natura del compendio, rilevata la stagnazione del mercato immobiliare, non ritiene possibile o comunque non conveniente la vendita con formazione di più lotti perché si andrebbe a compromettere la funzionalità e sinergia che oggi ritroviamo tra i fabbricati ricettivi ed agricoli per ricovero bestiame. Gli stessi terreni esterni potrebbero essere, come lo sono in parte ora, funzionali ad una possibile attività che vi si voglia svolgere mentre venduti singolarmente in più lotti, specialmente i terreni boschivi, andrebbero ad azzerare le possibili appetibilità sul mercato immobiliare.

Ciò premesso si valuterà quindi l'intero complesso di fabbricati e terreni in LOTTO UNICO.

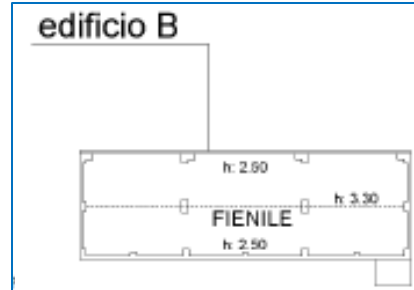
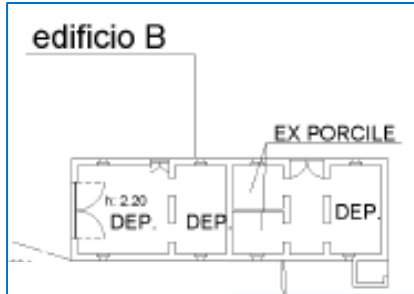
Esecuzione Forzata N. 336/2019 + 64/2020
XXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXX



Edificio B

piano terra: locali di deposito

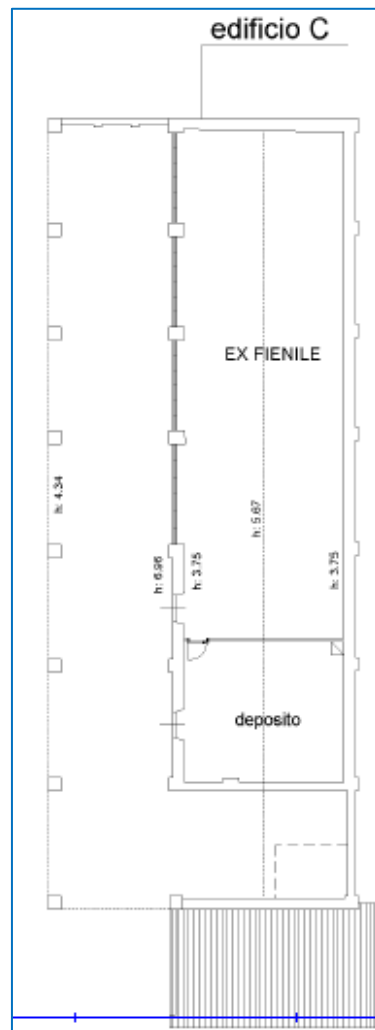
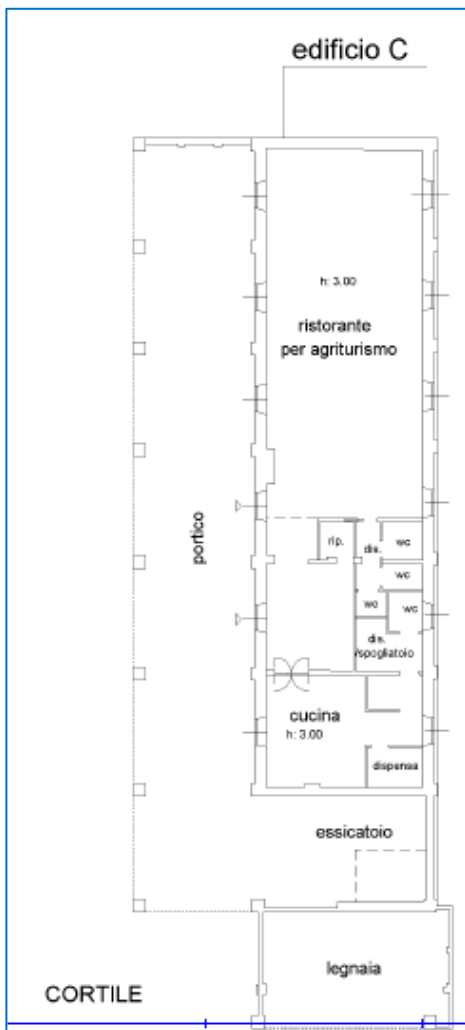
piano primo: fienile



Edificio C

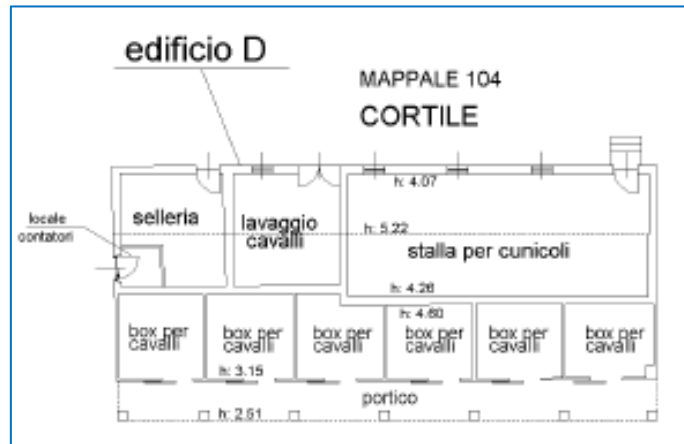
piano terra: ristorante con cucina e servizi ed annesso portico con legnaia

piano primo: ex fienile e locale di deposito



Edificio D

piano terra: stalla e box cavalli



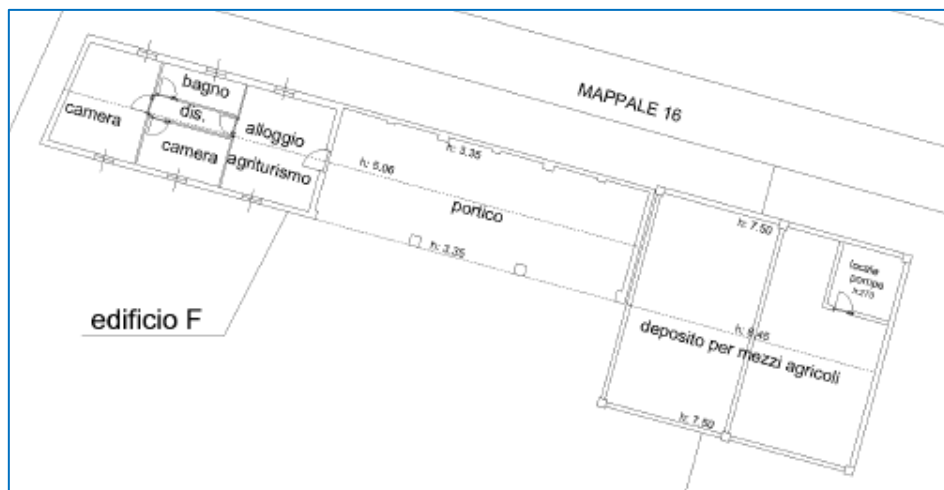
Edificio E

piano terra: ricovero animali



Edificio F

piano terra: n.1 alloggio agriturismo con servizi, porticato e deposito mezzi agricoli



La porzione di unità, cui all'edificio **A**, ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **967**

La porzione di unità, cui all'edificio **B**, ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **100**

La porzione di unità, cui all'edificio **C**, ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **804**

La porzione di unità, cui all'edificio **D**, ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **200**

La porzione di unità, cui all'edificio **E**, ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **170**

La porzione di unità, cui all'edificio **F**, ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **284**

Completa l'unità immobiliare l'area esterna esclusiva di circa mq. **8118** desunti graficamente dagli elaborati grafici.

Coerenze dell'intero Corpo 1:

NORD: Fg. 9 mappale 21 e 101

SUD: Fg.9 mappali 403, 405, 141, 142

OVEST: Fg.8 mappale 8

EST: Fg.9 mappale 117

2. Villa singola in Comune di Cassolnovo – Cascina Pozzo

in ragione di:

Proprietà xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 9, mappale 21, cat. A/7 – classe 1 – vani 8,5, rendita: € 504,84

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	21				A/7	1	8,5 vani	Totale: 212 m ² Totale: escluse aree scoperte** 203 m ²	Euro 504,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CASCINA POZZO Piano T-1				Partita		Mod.58				
Notifica												
Annotazioni		di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità' con domanda prot. n. pv0142289 del 03/07/2012 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

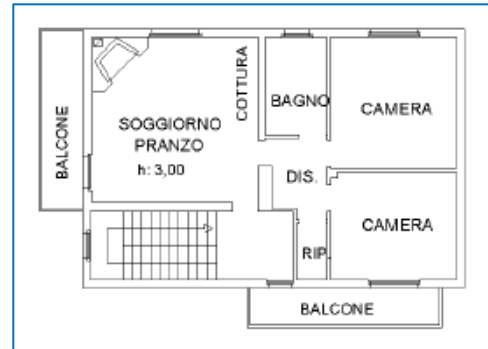
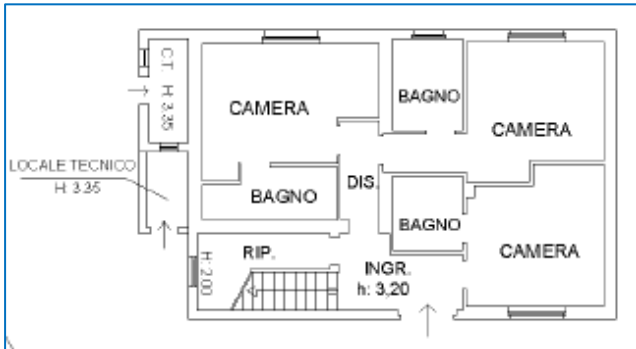
Altresì identificata al catasto terreni come segue:

foglio 9, mappale 21, ente urbano, di superficie pari a mq. 1586.

Composta da:

al piano terra: ingresso, disimpegno, ripostiglio, n.3 camere, n.3 bagni e locale tecnico esterno

al piano primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, n.2 camere e n.2 balconi



L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **224**

Completa l'unità l'area esterna di mq. **1.478** desunta graficamente dagli elaborati grafici.

Si precisa che la suddetta area esterna, del mappale indicato, è annessa al mapp.104 andando ad integrare la superficie dello stesso costituendo l'aia/cortile della Cascina Pozzo

Coerenze:

NORD: Fg.9 mappali 143 e 16

SUD: Fg.9 mappale 104

OVEST: Fg.9 mappale 8

EST: Fg.9 mappali 101 e 143

3. Terreno sito in Comune di Cassolnovo – Cascina Pozzo

in ragione di:

Proprietà xxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificato al catasto terreni come segue:

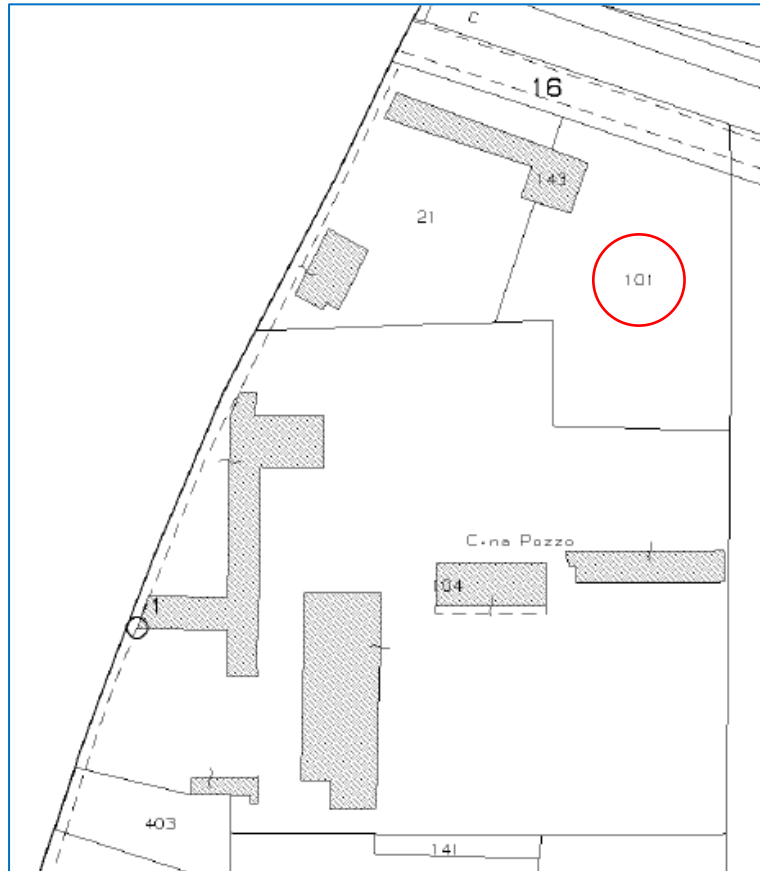
Foglio 9, mappale 101, seminativo irriguo, classe 3, mq. 1.833, r.d. 20,83 r.a. 17,04

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	9	101		-	SEMIN IRRIG 3	18 33	A5	Euro 20,83	Euro 17,04	TIPO MAPPALE del 30/12/1992 Pratica n. PV0014751 in atti dal 01/02/2006 (n. 81833.1/1992)	
Notifica					Partita						

Composto da:

terreno agricolo avente una superficie lorda complessiva di mq. **1.833**

Si precisa che il suddetto terreno è annesso al mapp.104 andando ad integrare la superficie dello stesso costituendo l'aia/cortile della Cascina Pozzo.



Coerenze:

NORD: Fg.9 mappali 16 e 143

SUD: Fg.9 mappale 104

OVEST: Fg.9 mappali 21, 104 e 143

EST: Fg.9 mappale 117

4. Terreno (strada campestre) sito in Comune di Cassolnovo – Cascina Pozzo

in ragione di:

Proprietà xxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificata al catasto fabbricati come segue:

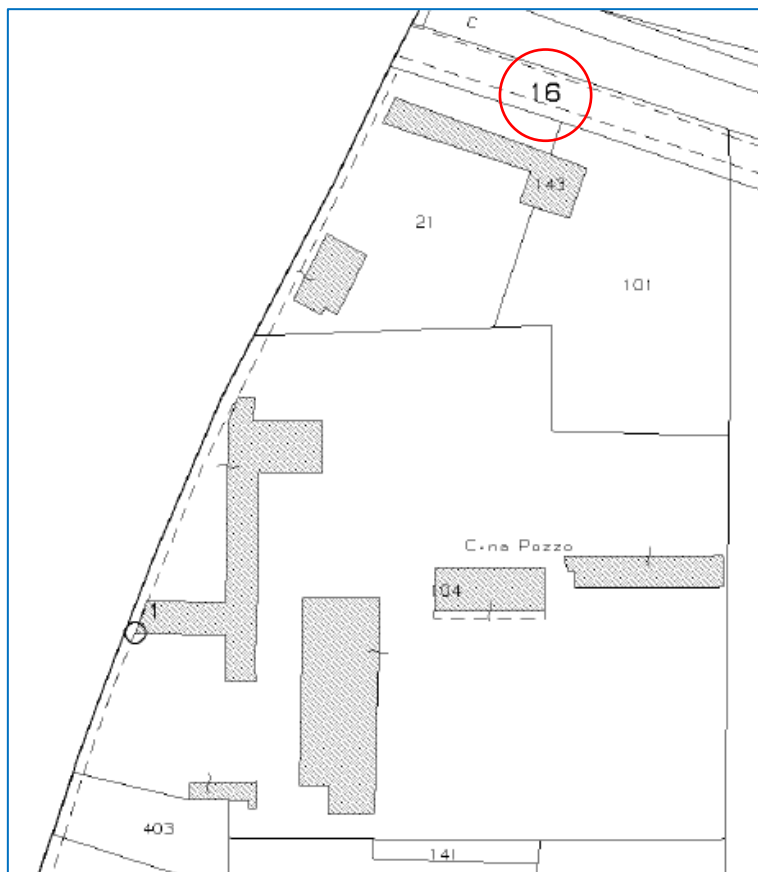
foglio 9, mappale 16 seminativo irriguo, classe 3, mq. 495, r.d. 7,54 r.a. 4,60

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	9	16		-	SEMIN IRRIG 3	04 95		Euro 7,54 L. 14.603	Euro 4,60 L. 8.910	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 30/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 4765.19/1990)
Notifica					Partita		6900			

Composto da:

terreno agricolo, ovvero porzione di strada campestre, avente una superficie lorda complessiva di circa mq. **495**

Si precisa che la suddetta porzione di strada, frontista al fabbricato "F", costituisce accesso alla Cascina Pozzo e transito verso proprietà di terzi.



Coerenze:

NORD: Roggia Mora

SUD: Fg.9 mappali 21 e 101

OVEST: Fg.8 mappali 59 e 60

EST: Fg.9 mappale 83

5. Terreno agricolo sito in Comune di Cassolnovo – Cascina Pozzo

in ragione di:

Proprietà xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

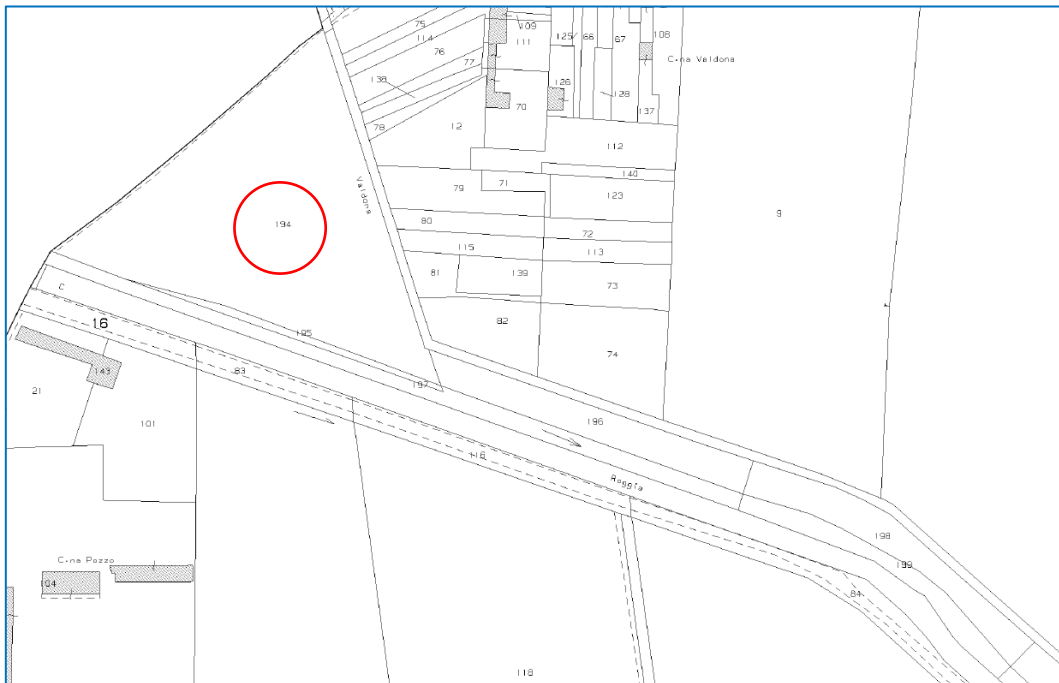
Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 9, mappale 194, seminativo irriguo, classe 3, mq.7.798,00, r.d. 88,60 r.a. 72,49

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	194		-	SEMIN IRRIG 3	77 98	A5	Euro 88,60 L. 171.556	Euro 72,49 L. 140.364	FRAZIONAMENTO del 27/07/1999 in atti dal 27/07/1999 (n. 2034.1/1999)
Notifica						Partita		8317		

Composto da:

terreno agricolo avente una superficie lorda complessiva di mq. **7.798**



Coerenze:

NORD: Fontanile Valdona

SUD: Fg.9 mappali 195 e 197

OVEST: Fg.8 mappale 57

EST: Fontanile Valdona

6. Terreno sito in Comune di Cassolnovo – Cascina Pozzo

in ragione di:

Proprietà xxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Esecuzione Forzata N. 336/2019 + 64/2020
 XXXXXXXXXXXXXXXX
 contro
 XXXXXXXXXXXXXXXX

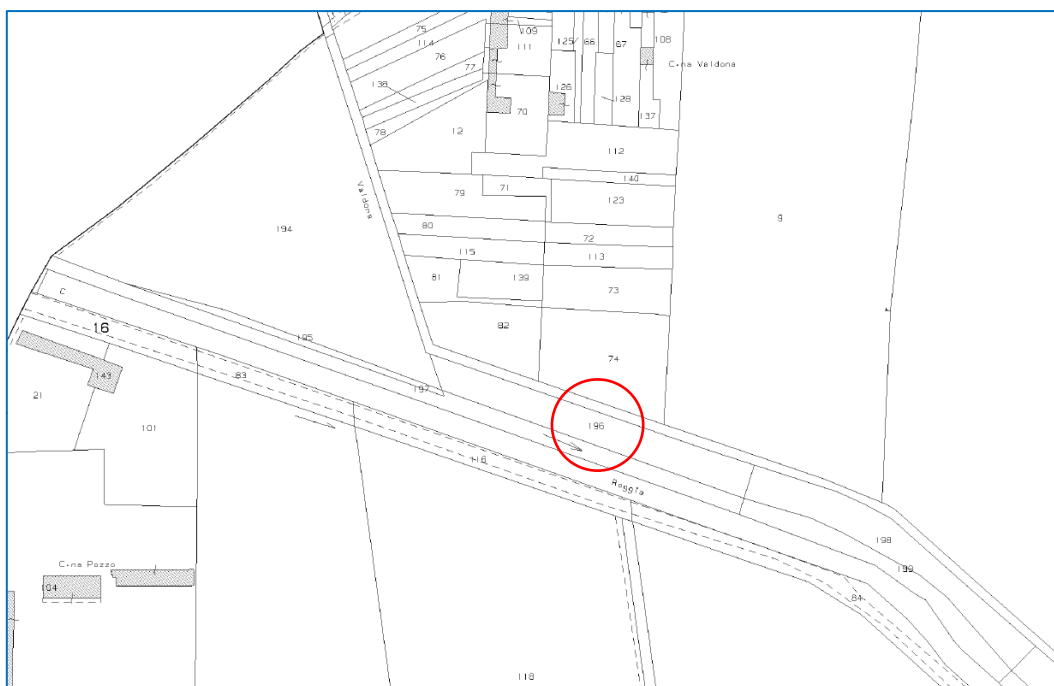
Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 9, mappale 196, seminativo irriguo, classe 1, mq.1.532, r.d. 15,03 r.a. 10,29

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PV0470386 in atti del 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 115045.1/2007)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	196		-	SEMINATIVO 1	15 32		Euro 15,03	Euro 10,29	
Notifica				Partita						
Annotazioni		di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE								

Composto da:

terreno agricolo avente una superficie lorda complessiva di mq. **1.532**



Coerenze:

NORD: Fontanile Valdona

SUD: Fg.9 mappale 197

OVEST: Fg.9 mappale 194

EST: Fg.9 mappale 198

7. terreno sito in Comune di Cassolnovo – Cascina Pozzo

in ragione di:

Proprietà xxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificata al catasto fabbricati come segue:

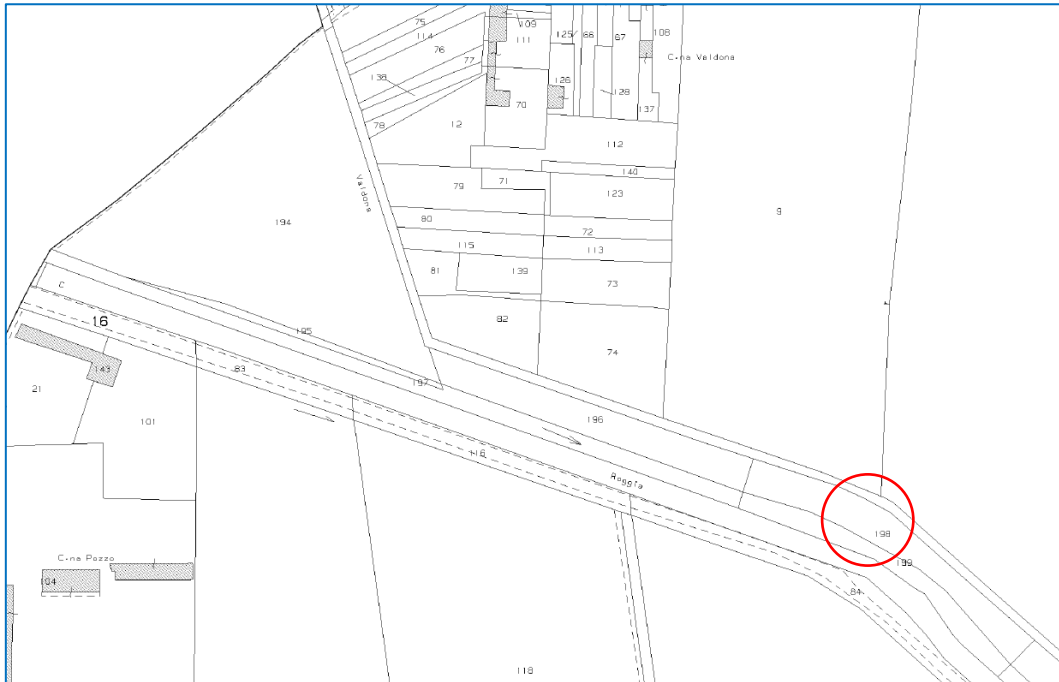
foglio 9, mappale 198, bosco misto, classe U, mq.1.503, r.d. 2,33 r.a. 0,47

Esecuzione Forzata N. 336/2019 + 64/2020
 XXXXXXXXXXXXXXXX
 contro
 XXXXXXXXXXXXXXXX

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	9	198		-	BOSCO MISTO U	15 03		Euro 2,33 L. 4.509	Euro 0,47 L. 902	FRAZIONAMENTO del 27/07/1999 in atti dal 27/07/1999 (n. 2034 3/1999)
Notifica						Partita	9496			

Composto da:

terreno agricolo avente una superficie lorda complessiva di mq. **1.503**



Coerenze:

NORD: Fontanile Valdona

SUD: Fg.9 mappale 199

OVEST: Fg.9 mappale 196

EST: Fg.9 mappale 400

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: prettamente agricola

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla xxxxxxxxxxxx con comodato d'uso gratuito avente valenza dal 25/05/2023 al 31/12/2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano – atti privati – al n. xxx serie xx ufficio xxx. Non si terrà conto dello stesso contratto di comodato in fase di valutazione finale.

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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisioni Notarili da atto Notaio xxx del 08.06.2007 ai nn. 25383/115776 di rep.:

"Sui fondi limitrofi di proprietà dei venditori, omissis, confinanti con gli immobili compravenduti, potrà essere praticata, anche in deroga alle distanze indicate dal regolamento comunale, la coltivazione a risaia stabile nel rispetto delle norme dettate dagli usi relativi alla pratica agricola e dalle condizioni previste dal regolamento C.E: 1278/03.

Sulla strada denominata "Strada privata del Pozzo" è concesso il passaggio pedonale e carraio a favore dei fondi limitrofi di proprietà dei venditori, fermo restando il mantenimento del cancello di accesso che potrà essere aperto o chiuso secondo le esigenze.

Detto passaggio dovrà essere lasciato libero da ogni ingombro di sorta.

La parte acquirente, per l'accesso ai propri fondi, non potrà usufruire del passaggio denominato "Strada privata Cascina Monterosso" se non espressamente concesso dai proprietari di detta strada.

4.1.4. Servitù:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta ai nn.7675/1900 del 11/06/2007 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxx contro xxxxxxxxxxxx

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto il 09/10/2019 ai nn. 8341/5893 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili cui al fg.9 mapp. 101, 16, 194, 196, 198

Pignoramento immobiliare trascritto il 27/02/2020 ai nn. 1442/1005 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili cui al fg.9 mapp.104 graffato al mapp.103 e fg.9
mapp.21

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

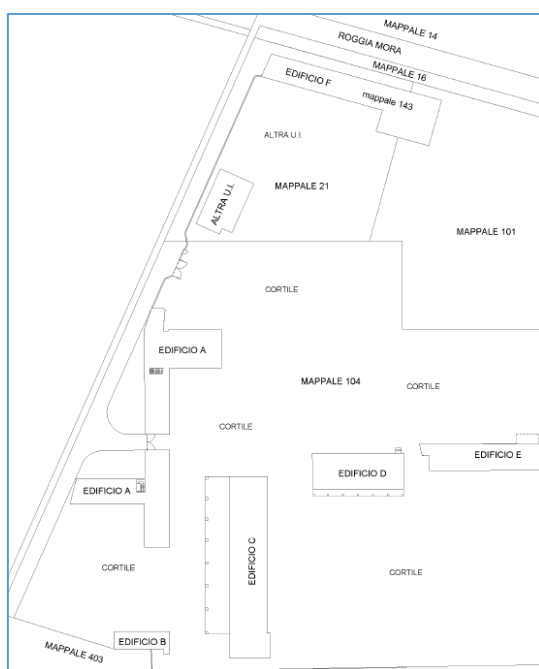
Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cassolnovo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. 1827/36 del 17/03/1936 per costruzione di scuderia

- P.E. 56/71 del 19/04/1971 per trasformazione di stalla e fienile in locali ad uso abitazione rurale ed ampliamento
- P.E. 28/73 del 08/02/1973 per costruzione portico antistante il locale cereali
- P.E. 53/07 del 18/04/2007 prot. 5435 per modifiche interne villa (mappale 21)
- P.E. 154/07 del 18/10/2007 prot. 13007 in variante alla P.E. 53/07
- P.E. 184/07 del 30/12/2007 prot. 16114 per manutenzione straordinaria coperture dei fabbricati a destinazione agricola (corpi A-C-D)
- Certificato di abitabilità del 19/02/2008 prot. 2076 in riferimento all'abitazione di cui al mapp.21
- P.E. 46/09 del 24/02/2010 manutenzione straordinaria per rinforzo strutturale delle solette (corpo A)
- P.E. 77/09 del 10/06/2009 prot. 6850 per ristrutturazione edilizia (corpi A-C-D-F)
- P.E. 19/10 del 24/02/2010 prot. n. 2358 in variante alla P.E. 77/09
- P.E. 106/10 del 05/08/2010 prot. 8972 variante finale alla P.E. 77/09
- Certificato di abitabilità del 15/11/2010 prot. 012587 inerente porzione del corpo A
- Richiesta di certificato di abitabilità del 05/08/2010 prot. 8974 inerente corpo C e porzione restante corpo A
- P.E. 178/2016 per installazione serbatoio GPL
- P.E. 9/2017 per posizionamento di segnaletica stradale
- P.E. 8/18 del 17/01/2018 per installazione serbatoio GPL interrato

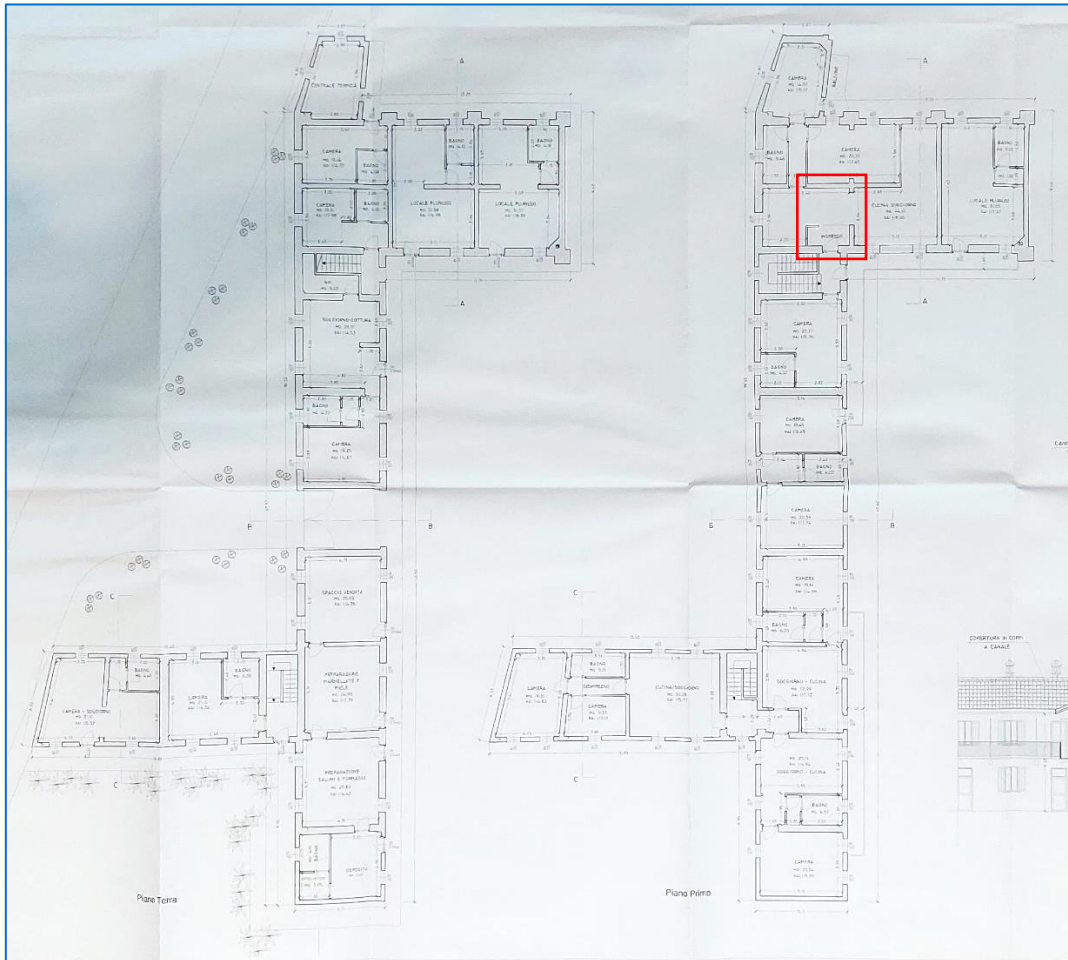
Dal sopralluogo, effettuato in data 25/06/2024, lo scrivente perito ha riscontrato quanto segue:



Edificio A

Dall'analisi delle pratiche edilizie recuperate presso il Comune di Cassolnovo, in riferimento all'ultimo stato assentito, lo scrivente perito non ha riscontrato particolari difformità.

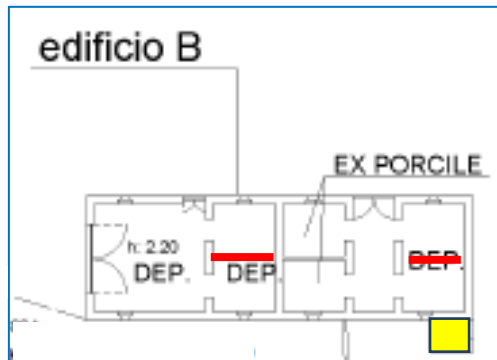
Si segnala solamente la mancanza di un tavolato d'ingresso in un alloggio agriturismo al piano primo. Quanto indicato si riscontra anche sulla planimetria catastale.



Stralcio tavola in variante P.E. 19/2010

Edificio B

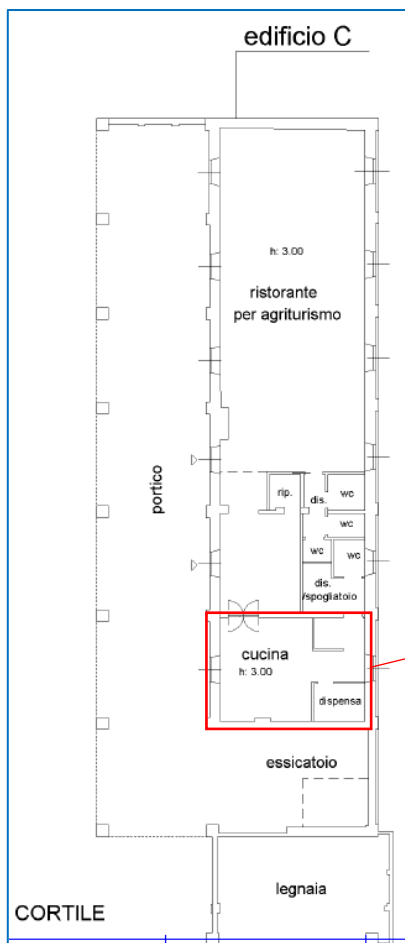
Per questo corpo non sono state reperite pratiche edilizie. Dal raffronto con la planimetria catastale, quale unico elaborato disponibile, si evidenzia una diversa distribuzione interna al piano terreno e demolizione di piccolo ripostiglio esterno.



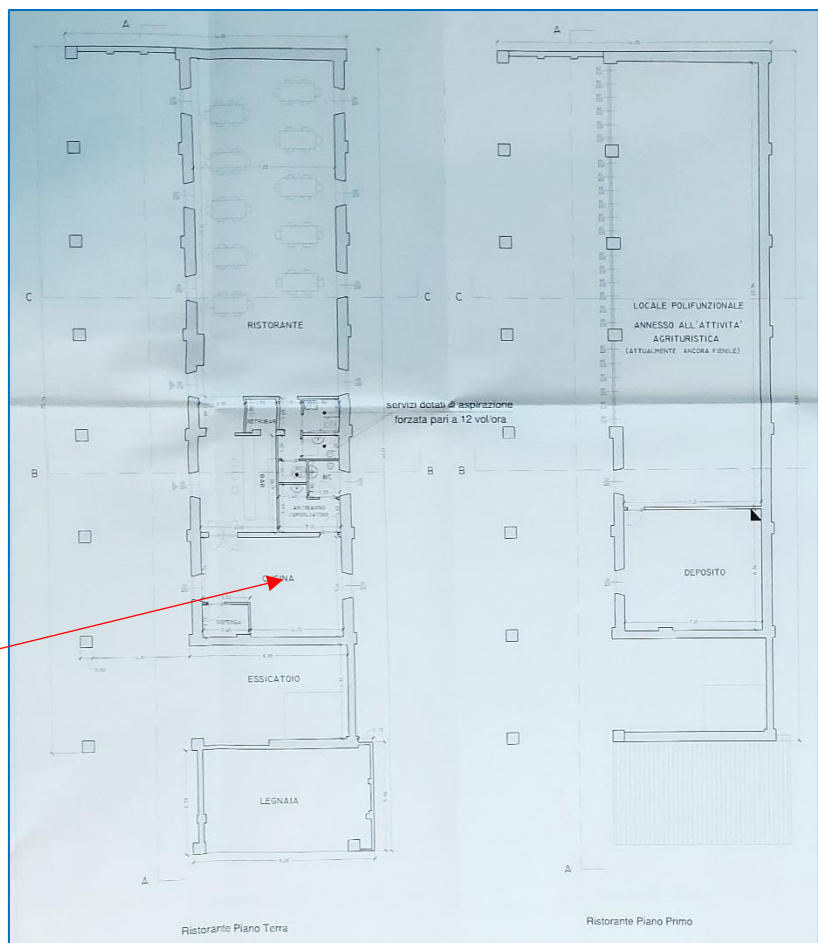
Edificio C

Dall'analisi delle pratiche edilizie recuperate presso il Comune di Cassolnovo, in riferimento all'ultimo stato assentito, lo scrivente perito non ha riscontrato particolari difformità.

Si segnala solamente la mancanza di due tavolati formanti una dispensa ed un disimpegno nel locale cucina al piano terra. La planimetria catastale risulta invece corretta.



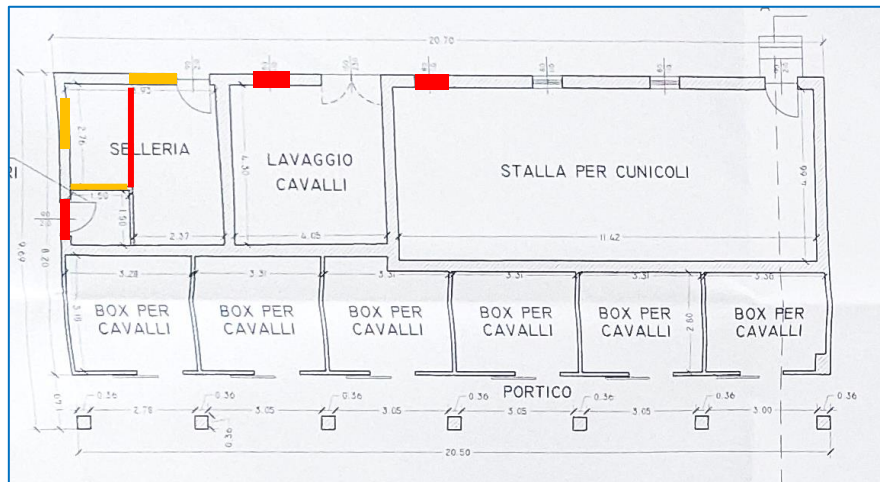
Stralcio planimetria catastale



Stralcio tavola in variante P.E. 19/2010

Edificio D

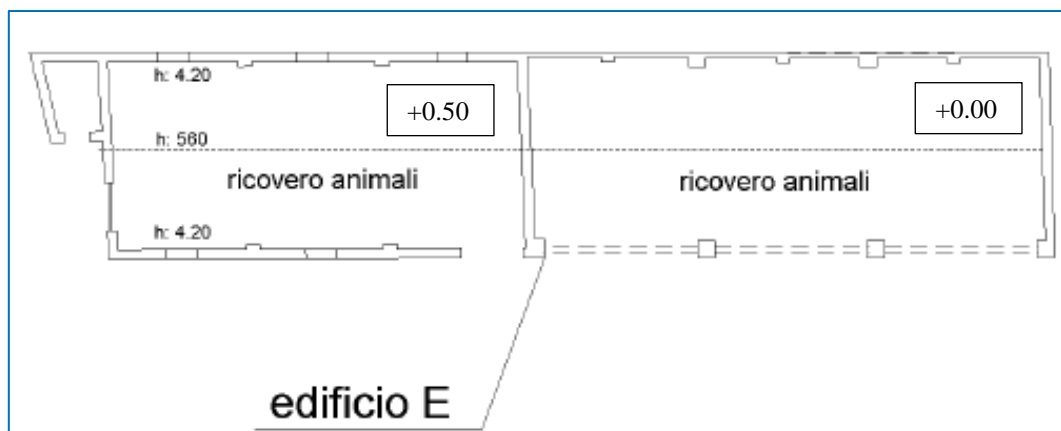
Dall'analisi delle pratiche edilizie recuperate presso il Comune di Cassolnovo, in riferimento all'ultimo stato assentito, lo scrivente perito ha riscontrato una diversa distribuzione interna nel locale selleria oltre la chiusura di due finestre nel locale per lavaggio cavalli e stalla. Si evidenzia inoltre traslazione delle porte esterne del locale contatori e selleria, il tutto come meglio evidenziato nello schema sottostante. Quanto indicato si riscontra anche sulla planimetria catastale.



Stralcio tavola P.E. 77/2009

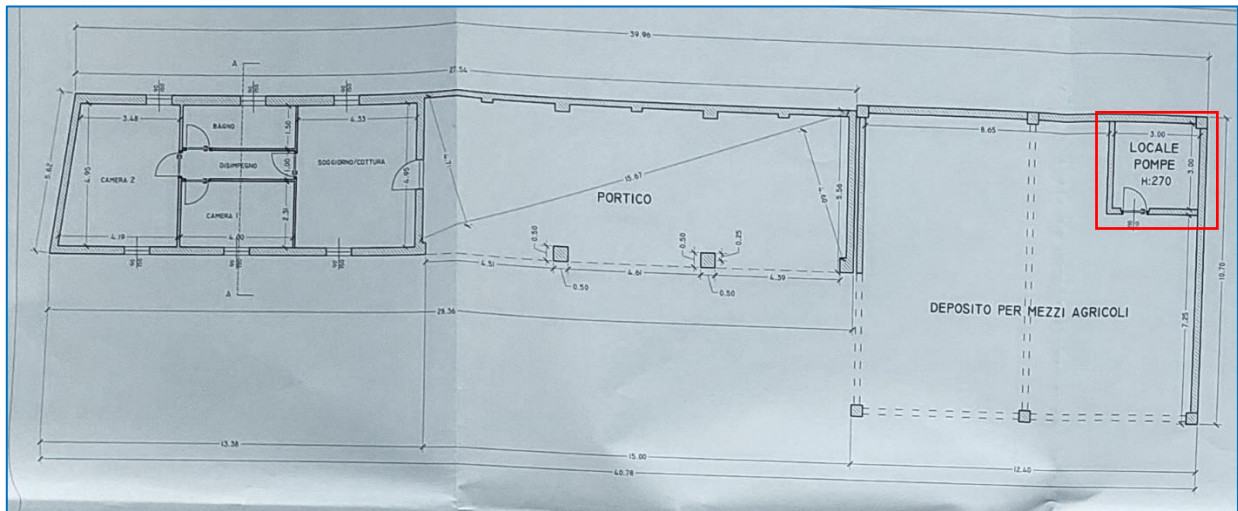
Edificio E:

Per questo corpo non sono state reperite pratiche edilizie. Dal raffronto con la planimetria catastale, quale unico elaborato disponibile si evidenzia, in una porzione dello stesso, altezze inferiori a quelle dichiarate ovvero, al colmo, altezza pari a mt. 5.10 ed ai lati pari a mt. 3.90. Tale differenza di altezze deriva da una diversa quota pavimento del comparto sinistro rispetto al destro (+mt. 0,50).



Edificio F

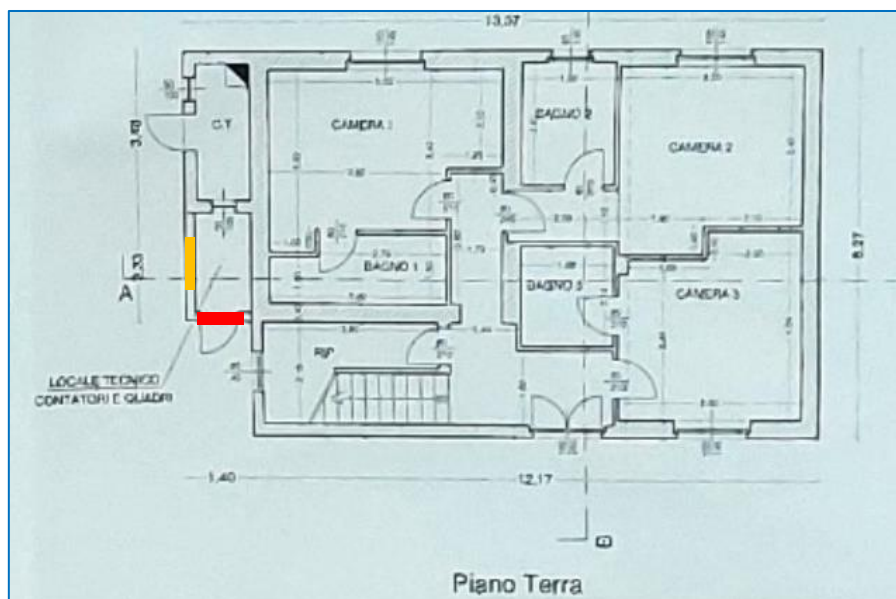
Dall'analisi delle pratiche edilizie recuperate presso il Comune di Cassolnovo, in riferimento all'ultimo stato assentito, lo scrivente perito ha riscontrato la mancata realizzazione del locale pompe nella zona di deposito mezzi agricoli. Quanto indicato si riscontra anche sulla planimetria catastale.

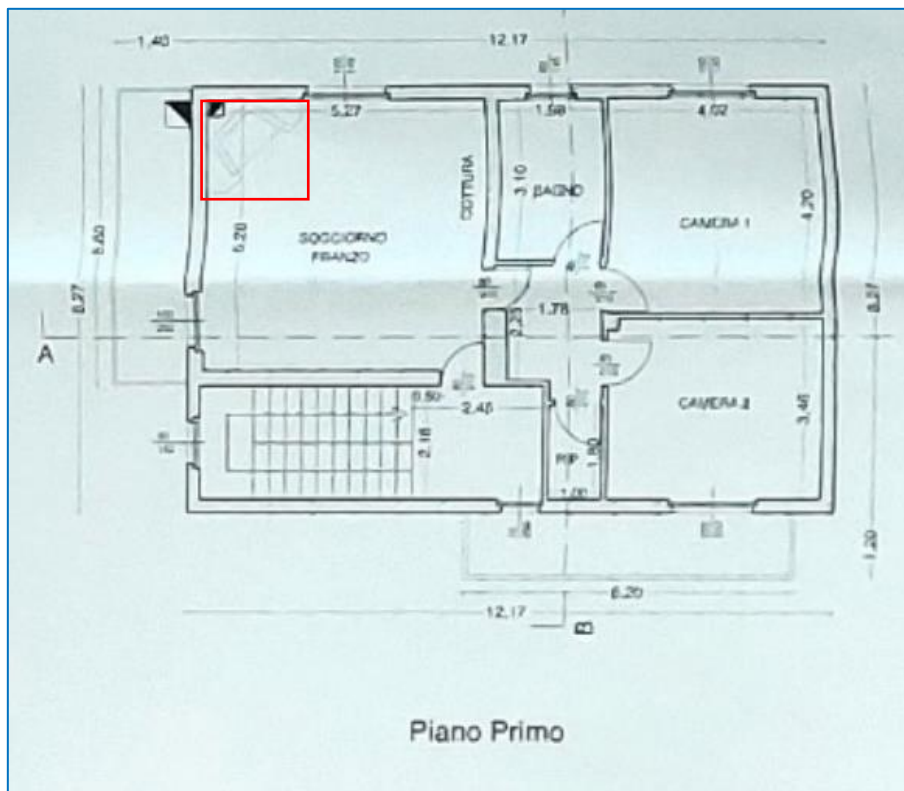


Stralcio tavola P.E. 77/2009

Villa mapp.21,

Dall'analisi delle pratiche edilizie recuperate presso il Comune di Cassolnovo, in riferimento all'ultimo stato assentito, lo scrivente perito ha riscontrato la mancanza del camino nel locale soggiorno al piano primo e la traslazione dell'accesso al locale tecnico esterno all'abitazione. Quanto indicato si riscontra anche sulla planimetria catastale.





Stralcio tavola variante P.E. 154/2007

In relazione ai terreni lo scrivente CTU ha richiesto al Comune di Cassolnovo il certificato di destinazione urbanistica di cui si riporta il contenuto.

Certificato di destinazione urbanistica n. 32/2024 rilasciato in data 25/06/2024 prot. n. 8569

Mappali 16, 194

Destinazione urbanistica PGT Vigente: Zone G2 – pianura irrigua a preminente vocazione agricola (art.9 NTA del PTC Parco Lombardo Valle del Ticino)

Esterno al perimetro IC

Destinazione Urbanistica PGT Adottato: Aree agricole esterne – E2 (Normativa di Piano art.27) G2 – zona di pianura irrigua

Esterno al perimetro area di Iniziativa Comunale orientata

Mappali 21, 101, 104, 143

Destinazione urbanistica PGT Vigente: Zone G2 – pianura irrigua a preminente vocazione agricola (art.9 NTA del PTC Parco Lombardo Valle del Ticino)

Esterno al perimetro IC

Destinazione Urbanistica PGT Adottato: Aree agricole esterne – E2 (Normativa di Piano art.27) G2 – zona di pianura irrigua

Insedimenti Rurali Attivi (normativa di piano art.16)

Esterno al perimetro area di Iniziativa Comunale orientata

Mappali 196,198

Destinazione urbanistica PGT Vigente: Aree boscate (DUSAF 2007) (Pdr 02 – Normativa di Piano art. 29.4)

4. Nelle aree boscate (come definite dalla L.r. 31/08 art. 42) presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza e dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Esterno al perimetro IC

Destinazione Urbanistica PGT Adottato: Aree agricole esterne – E2 (Normativa di Piano art.27) G2 – zona di pianura irrigua

Esterno al perimetro area di Iniziativa Comunale orientata

Conformità urbanistico edilizia e catastale - regolarizzazioni



Come indicato dal certificato di destinazione urbanistica i fabbricati e buona parte dei terreni ricadono nella zona G2, ovvero a vocazione agricola, e tali ambiti sono regolamentati dall'art. 9 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino. In tali zone devono essere mantenute e sostenute le attività agricole e forestali. Pare opportuno riportare stralcio del Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia ove si elencano le prescrizioni per tali aree.

Articolo 9 – Ambito Agricolo e Forestale (G)

9.G.1 L'ambito agricolo e forestale (G1 e G2) è definito dal territorio che, principalmente posto sul livello fondamentale della pianura, è destinato alla conduzione agricola e forestale.

In tale territorio, in armonia con le finalità istitutive ed in conformità con i criteri generali fissati dal Parco, vengono mantenute e sostenute le attività agricole e forestali indirizzate verso il mantenimento ed il miglioramento del paesaggio.

9.G.2 Con apposito segno grafico sono individuate:

a) le zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale (G1), poste principalmente sul livello fondamentale della pianura a margine dell'area morenica. In tali zone l'uso del suolo dovrà essere indirizzato verso la valorizzazione ed il recupero degli elementi paesistici anche in funzione di arginatura alla conurbazione. In particolare dovrà essere mantenuta l'attuale destinazione forestale. Congiuntamente ai territori posti in zona B3, tali aree assumono valore di priorità nella concessione di finanziamenti.

b) le zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola (G2), poste sul livello fondamentale della pianura a margine delle zone di protezione; in tale ambito l'uso del suolo dovrà essere indirizzato al raggiungimento della miglior valorizzazione agronomica e protettiva nonché in funzione del recupero degli elementi paesistici. L'attuale destinazione agricola dovrà quindi essere mantenuta.

9.G.3 Nelle zone G è vietato:

- a) costruire nuovi edifici produttivi ad eccezione di quelli destinati all'attività agricola;
- b) localizzare e realizzare discariche controllate di rifiuti solidi urbani e rifiuti industriali e abbandonare rifiuti;
- c) transitare con mezzi motorizzati nei boschi fatta eccezione per i mezzi utilizzati per l'esercizio delle attività ammesse e comunque fuori dai percorsi ammessi dal Parco e parcheggiare nei campi e nei boschi.

9.G.4 Nelle zone G è consentita la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali e la ristrutturazione, anche in ampliamento, di quelli esistenti annessi alle aziende agricole, purché in funzione della conduzione del fondo e connessi ad accertate esigenze dell'imprenditore agricolo singolo o associato, ovvero ad esigenze abitative dei dipendenti stabili delle aziende agricole, con indice di edificazione stabilito dalla legge regionale del 7 giugno 1980, n. 93.

9.G.5 Nelle zone G è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali di servizio quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe, necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola delle aziende singole o associate.

L'indice di edificabilità per tali interventi è quello stabilito dalla legge regionale 7 giugno 1980, n. 93. Al fine del calcolo volumetrico è ammesso il computo dei terreni anche non contigui, purché asserviti alla conduzione della medesima attività dell'imprenditore agricolo o della sua azienda, indipendentemente dai confini amministrativi comunali, purché ricompresi nei territori di Comuni contermini.

9.G.6 Nelle zone G le porzioni di edifici rurali adibiti storicamente ad uso residenziale possono essere recuperate a residenza civile, senza incrementi volumetrici e planimetrici a condizione che l'imprenditore agricolo conduttore del fondo ne dichiari il non utilizzo, per un periodo di anni 10, per esigenze proprie dell'azienda. A tal fine l'imprenditore agricolo conduttore del fondo sottoscrive un impegno alla non edificabilità residenziale agricola dei suoli di sua conduzione da trascrivere presso l'ufficio dei pubblici registri immobiliari.

9.G.7 Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata; le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport;

b) gli interventi per lo svolgimento dell'attività turistico-ricreativa e sportiva.

In particolare, l'uso può essere attuato sia attraverso iniziative pubbliche che private, mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso e recupero volumetrico di portici e avamporici. Le destinazioni d'uso degli edifici recuperati di supporto all'attività per lo sport e il tempo libero quali strutture ricettive, ristorazione, residenza degli addetti, devono essere contenute nel limite del 50% della superficie utile degli edifici sottoposti ad intervento; il rimanente 50% della superficie utile deve essere destinato alle attrezzature ed alle necessità relative al tempo libero ed allo sport.

Nei fondi agricoli di pertinenza sono consentiti gli usi e la realizzazione di strutture per l'esercizio delle attività sportive e ricreative quali ad esempio: podismo, ciclismo, tennis, tiro con l'arco, nuoto, equitazione e giochi con la palla. La realizzazione di campi da golf è consentita unicamente nelle zone G2. Le porzioni di fondo utilizzabili a supporto delle attività di tempo libero devono essere non superiori al triplo della

superficie globale dell'insediamento esistente. Le rimanenti porzioni di fondo dovranno essere mantenute all'uso agro-forestale ovvero potranno essere utilizzate a scopo ricreativo-sportivo, anche per l'esercizio del gioco del golf, nella forma prevalente di prato arborato.

Gli interventi suddetti sono subordinati all'individuazione da parte dei Comuni degli insediamenti rurali dismessi nell'ambito dello strumento urbanistico generale. Tale individuazione, se non già effettuata, dovrà avvenire all'atto dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici in coerenza con le indicazioni delle norme di P.T.C.

L'approvazione del progetto, che deve essere proposto dal proprietario o dall'aveve titolo mediante istanza di richiesta di concessione edilizia convenzionata, ai sensi della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, è subordinata alle seguenti condizioni:

a) l'esistenza delle urbanizzazioni primarie indispensabili per le destinazioni d'uso previste ovvero la loro possibile integrazione senza alterazioni paesaggistiche e morfologiche rilevanti;

b) l'impegno, sottoscritto dal proprietario o dall'aveve titolo è trascritto nei registri immobiliari a mantenere per un periodo di 10 anni in ogni caso, l'uso agro-forestale dei suoli;

c) il computo dei volumi residenziali recuperati nel calcolo della capacità teorica insediativa prevista dal P.R.G. comunale.

A titolo di compensazione ambientale, il progetto esecutivo dovrà prevedere la realizzazione, nelle immediate adiacenze dell'edificio oggetto dell'intervento, di superfici forestali non recintate, o comunque piantumate (quinte verdi, filari, siepi) da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto, pari ad almeno due volte la superficie globale dell'insediamento oggetto dell'intervento inteso come superficie coperta e pavimentata, corti e pertinenze comprese. Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire aree sufficienti adiacenti all'insediamento oggetto dell'intervento, il proponente potrà reperire aree anche distanti dall'edificio stesso e ubicate in altri siti dove attuare l'intervento di forestazione purché ubicate nel medesimo ambito comunale o in ambito comunale ad esso confinante. In deroga a quanto sopra, per comprovati motivi di impossibilità di uso razionale delle stesse, le

Amministrazioni Comunali potranno monetizzare le superfici a verde di cui sopra;

d) dovrà essere perseguito l'obiettivo del recupero e della riqualificazione degli edifici esistenti. La demolizione con ricostruzione è ammessa unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico e deve garantire l'inserimento ambientale mediante ricorso a tipologie architettoniche tipiche della zona circostante facendo riferimento all'Abaco del territorio del Parco Ticino a fini paesistici del Parco del Ticino;

e) per ogni insediamento proposto dovranno essere previste, già in fase di progettazione, tutte le opere necessarie per l'inserimento ambientale e per la prevenzione degli inquinamenti, in particolare per quanto concerne la depurazione delle acque. La realizzazione di dette opere deve precedere la realizzazione dell'insediamento;

f) le strutture ricreative realizzate o gestite da privati dovranno prevedere forme di convenzionamento con il Comune alla realizzazione di progetti finalizzati al miglioramento ambientale di aree adiacenti o altri obiettivi concordati di volta in volta. La convenzione deve prevedere l'assunzione a carico dei privati che realizzano l'intervento, di tutti gli oneri per le infrastrutture viabili, i servizi e le tecnologie di smaltimento di rifiuti e antinquinamento di cui al punto precedente.

9.G.8 Nelle zone G sugli edifici residenziali esistenti sono consentiti interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento concessi sino al raggiungimento dei 200 mc assentiabili per nucleo familiare ivi residente.

Gli interventi devono avvenire rispettando le seguenti prescrizioni:

a) l'ampliamento, anche se attuato in tempi diversi, potrà essere al massimo di mc. 200 fuori terra ivi compresi gli accessori. Gli accessori posti al piano interrato saranno considerati ai fini volumetrici solo se eccedenti la sagoma dell'edificio sovrastante. Da tale quota vengono scorporati i volumi relativi ai box realizzati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122. Per attuare l'ampliamento il richiedente dovrà dichiara-

rare, sotto la propria personale responsabilità, se l'edificio sia già stato ampliato in passato ed in ogni caso se, a far tempo dall'entrata in vigore della legge regionale 22 marzo 1980, n. 33, sia mai stato oggetto di interventi edilizi comportanti l'ampliamento ed in che misura lo stesso sia stato realizzato. Qualora sia già stato ottenuto l'ampliamento massimo assentiabile ai sensi delle previsioni che precedono, lo stesso non sarà concesso. È consentito inoltre il riutilizzo volumetrico delle superfici accessorie facenti parte integrante dell'edificio principale, anche se eccedenti la quota di 200 mc.

b) Le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata, altri elementi trasparenti: in ogni caso le fondazioni dovranno essere interrate. L'altezza massima dovrà essere di due metri. Le recinzioni dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di mq.10 di superficie recintata per ogni singolo mq. di superficie coperta esistente.

9.G.9 Nelle zone G per le strutture esistenti prevalentemente adibite ad attività commerciali, direzionali, ricettive (alberghi e ristoranti) e produttive in attività sono ammesse gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti solo se finalizzati alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

- risanamento ed adeguamento delle strutture produttive e tecnologiche esistenti;
- documentate esigenze produttive ed occupazionali.

In particolare il progetto che prevede un ampliamento dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) l'ampliamento potrà comportare un incremento della superficie coperta, rispetto a quella dell'edificio esistente alla data di approvazione del presente Piano, non superiore ai seguenti limiti:

- per le attività commerciale, direzionale, ricettiva e produttiva:

- al 50% da 0 a mq. 1.000;
- al 20% oltre i mq. 1.000.

solo in presenza di motivate e particolari esigenze di sicurezza e di qualità dei materiali in deposito.

9.G.10 Nelle zone G le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi sono vietate salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo, di stabulazione all'aperto e di attività ortoflorovivaistiche. In tali casi queste ultime dovranno essere esclusivamente realizzate in legno. Sono anche consentite le recinzioni di orti purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra.

9.G.11 Nelle zone G l'introduzione di nuovi allevamenti, nonché l'ampliamento di quelli esistenti è subordinato alla presentazione all'Amministrazione comunale dove ha sede il centro aziendale, del piano di utilizzazione agronomica come previsto dalla legge regionale 15 dicembre 1993, n. 37.

9.G.12 Nelle zone G la trasformazione di marcite e di prati marciratori potrà essere concessa solo per quegli appezzamenti non classificati di rilevante valore storico, naturalistico e paesaggistico così come previsto nel Regolamento per il mantenimento delle marcite.

9.G.13 Nelle zone G eventuali interventi sui fossi irrigui, con l'esclusione di quelli di pertinenza aziendale, potranno essere consentiti previo parere di conformità rilasciato dal Parco. Gli interventi di ristrutturazione del sistema irriguo principale potranno essere consentiti solo se approvati da Consorzi di bonifica o assimilabili.

9.G.14 Nelle zone G l'introduzione di nuovi allevamenti nonché l'ampliamento di quelli esistenti è subordinato alla realizzazione di un piano di utilizzazione agronomica che dimostri la capacità dei suoli ad accogliere i liquami prodotti in azienda secondo quanto previsto dalla legge regionale 15 dicembre 1993, n. 37. Per quest'ultimo parametro potranno anche essere considerati i terreni di aziende allo scopo convenzionate.

9.G.15 I principi di salvaguardia delle zone G così come formulati costituiscono elementi di tutela generale del paesaggio. Inoltre:

a) al fine di conseguire il mantenimento delle caratteristiche del paesaggio vige il divieto di attuare interventi di modifica degli elementi morfologici esistenti.

La destinazione attuale delle aree occupate da boschi, alberi isolati o in filare, siepi e mareschi va mantenuta inalterata, fatti salvi gli usi tradizionali di coltivazione degli stessi, ivi compreso il prelievo di materiale legnoso. I suddetti prelievi se attuati su alberi isolati, filari e siepi, potranno essere eseguiti a condizione che sia messo a dimora un adeguato numero di specie vegetali autoctone a compensazione del quantitativo prelevato.

Per evitare danni all'equilibrio naturale ed al paesaggio derivanti dal taglio contemporaneo di filari e ripe boscate il Parco può stabilire che i tagli ed i conseguenti reimpianti avvengano gradualmente nel tempo e nello spazio;

b) per il miglioramento delle caratteristiche del paesaggio si attuano le seguenti prescrizioni:

1) i nuovi collegamenti delle linee elettriche e telefoniche, e la ristrutturazione di quelle esistenti, devono essere interrati o, in subordine, in presenza di particolari difficoltà di realizzazione, dovranno avvenire, preferibilmente, lungo le direttrici viarie esistenti. La realizzazione di tali linee dovrà avvenire tenendo conto delle indicazioni di ripristino, inserimento ambientale, nonché di compensazione ambientale, formulate dal Parco e regolate attraverso rapporto convenzionale con i soggetti proponenti;

2) l'Abaco del territorio del Parco Ticino a fini paesistici del Parco del Ticino costituisce elemento di indirizzo progettuale per tutti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici e nelle nuove edificazioni e ristrutturazioni;

3) la ricostituzione dell'arredo vegetale di campagna e dell'assetto del reticolo idrografico e del suolo sono attuati secondo le direttive del Parco stabilite attraverso l'applicazione delle normative comunitarie, nazionali e regionali in tema di forestazione e/o estensivizzazione di sistemi di conduzione agraria;

4) eventuali interventi su fossi irrigui potranno essere attuati solo se finalizzati ad un miglioramento nella regimazione delle acque e del paesaggio agrario. Essi saranno subordinati, in ogni caso, al parere del Parco;

5) la messa in opera di cartelli e/o strutture pubblicitarie

- con compravendita notaio xxxxxxxxxxxxxx del 08/06/2007 xxxxxxxxxxxxxx trascritta il 11/06/2007 ai nn. xxxxxxxxxxxxxx acquista la quota xxxx di proprietà del mapp.104 xxxxxxxxxxxxxx.
- al suindicato xxxxxxxxxxxxxx l'immobile pervenne per titoli anteriori al ventennio.
- Con compravendita notaio xxxxxxxxxxxxxx del 08/06/2007 xxxxxxxxxxxxxx trascritta il 11/06/2007 ai xxxxxxxxxxxxxx con la quale acquistava la proprietà dei mapp.103 e 106 xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
- Ai suindicati xxxxxxxxxxxxxx quanto sopra pervenne per successione xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx deceduto il xxxxxx per denuncia del 13/06/1988 xxxxxx, trascritta il 06/06/1992 ai xxxxxx regolata da verbale di pubblicazione di testamento notaio xxxxxx del 29/06/1988 rep. xxxxxx trascritto il 21/07/1988 xxxxxxxxxxxxxx e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario rep. xxxxxxxxxxxxxx trascritta il 07/10/1988 xxxxxxxxxxxxxx
- Con atto notaio xxxxxxxxxxxxxx del 20/02/2007 xxxxxxxxxxxxxx trascritto il 09/03/2007 xxxxxxxxxxxxxx acquistava la quota di xxxxxxx di piena proprietà del mapp.102 e 22 da xxxxxxxxxxxxxx
- Allo stesso pervenne per successione xxxxxxxxxxxxxx deceduto il xxxxxxxxxxxxxx trascritta il 06/06/1992 ai nn. xxxxxxxxxxxxxx regolata da testamento trascritto il 21/07/1988 xxxxxxxxxxxxxx

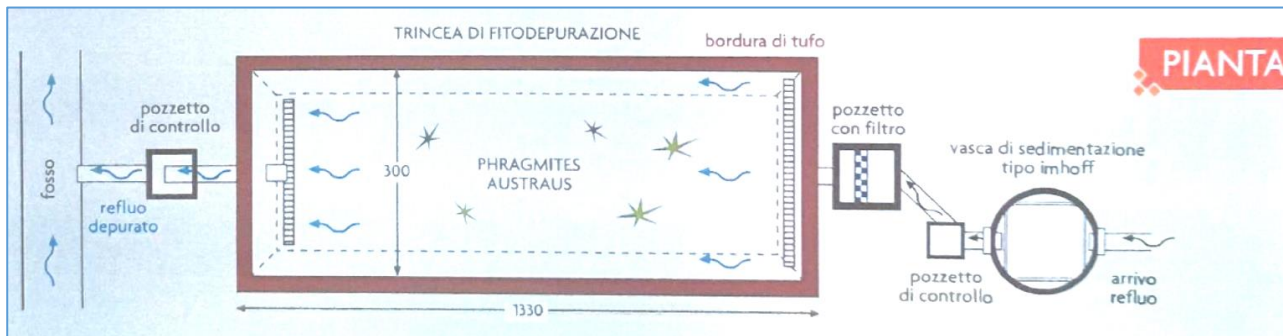
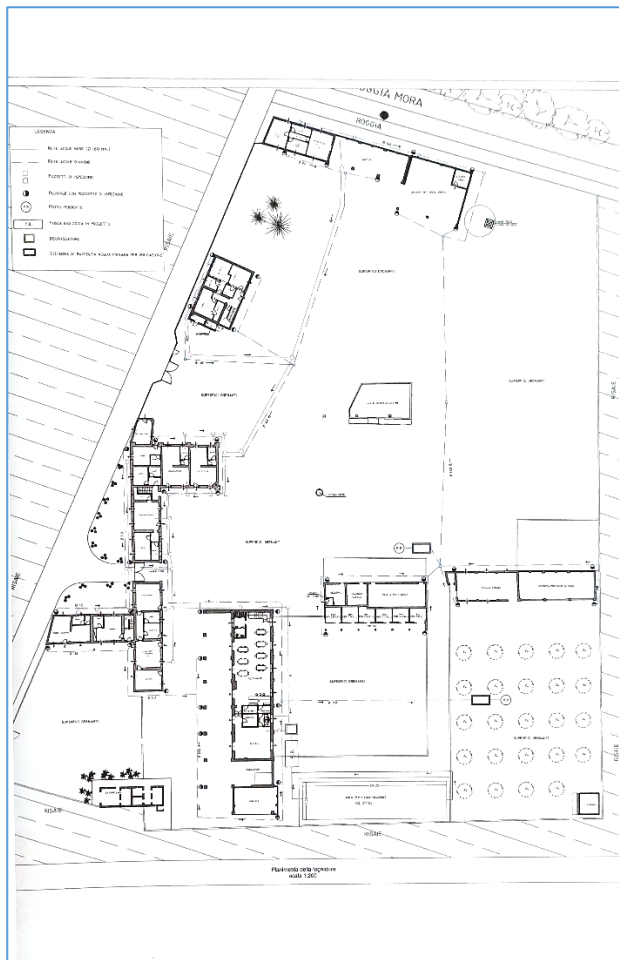
6. CARATTERISTICHE descrittive dei CORPI:

Impianti Principali

Nel corso delle varie ristrutturazioni della cascina Pozzo sono stati realizzati impianti "comuni" ai vari edifici che la compongono. Nello specifico, richiamando anche le relazioni tecniche paesaggistiche allegato ai vari titoli abilitati si segnala la realizzazione di un impianto di fitodepurazione per lo smaltimento delle acque reflue domestiche. L'impianto è localizzato nella tavola di progetto depositato, di cui si riporta stralcio, ove vengono anche individuate le reti di smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle coperture dei fabbricati che verranno in parte utilizzate per l'irrigazione dei terreni e, in parte, inviate a pozzo perdente.

L'impianto di trattamento delle acque reflue consta dei seguenti componenti:

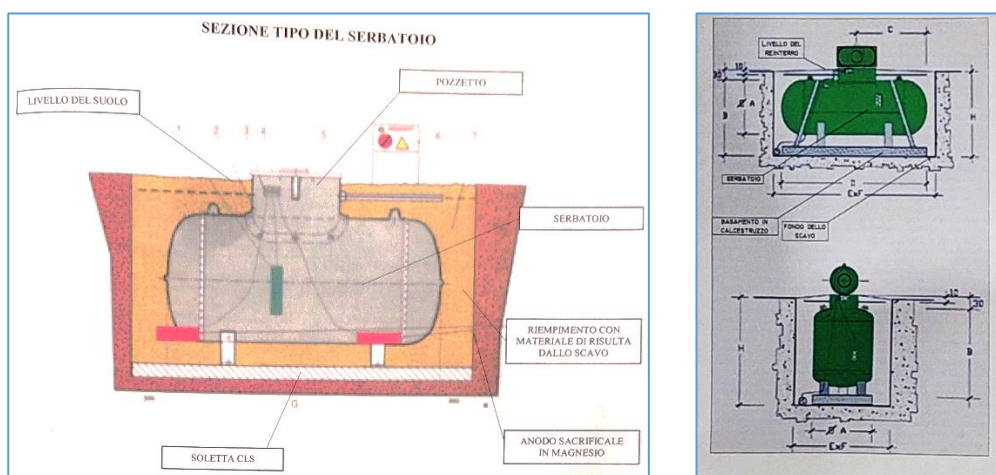
un "Degrassatore statico" in monoblocco, una "Vasche Imhoff" in monoblocco ed un impianto di fitodepurazione a flusso sub-superficiale orizzontale.



Sempre la livello di servizi impiantistici la fornitura di corrente elettrica è garantita dal servizio elettrico nazionale mentre in relazione all'apporto di acqua potabile la stessa è garantita dalla realizzazione ed utilizzo di pozzo per l'emungimento di acqua per usi potabili. Dalla relazione tecnica allegata ai titoli abilitativi si evince che il pozzo ha una profondità indicativa di 40-45 mt. Le acque prelevate sono convogliate ad un sistema di depurazione in grado di eliminare le eccedenze delle sostanze alteranti i normali parametri di legge.

Tale pozzo è stato realizzato durante la ristrutturazione del 2009, precedentemente vi era già un pozzo per l'approvvigionamento idrico, del 1971, ma le stesse acque non erano state classificate potabili.

Infine, per quanto concerne la fornitura di gas/gpl la stessa è garantita a due serbatoi interrati, realizzati nel 2016 (dietro l'edificio "C") e nel 2018 (limitrofo alla villa mapp.21).



Si segnala infine che l'impianto fotovoltaico previsto in copertura dell' edificio "D" non è stato realizzato o comunque non era presente durante le fasi di sopralluogo dello scrivente CTU.

Edificio A

Trattasi di porzione di cascina lombarda, ristrutturata, composta da due piani fuori terra individuata in contesto prettamente agricolo.

L'immobile risulta composta da piano terra n.7 alloggi e camere agriturismo con servizi, locale di deposito, spaccio e due zone di preparazione prodotti per vendita e centrale termica mentre al piano primo n.7 alloggi agriturismo con servizi e balconi.

La pavimentazione interna risulta essere in ceramica, di tipologie diverse, le scale di collegamento in pietra.

Gli infissi esterni sono il legno con vetro doppio senza protezioni esterne quali tapparelle/persiane/inferriate mentre gli infissi interni risultano essere in legno tamburato.

Le strutture portanti sono in muratura e la copertura in legno, rivestita in coppi lomabrdi.

A livello impiantisco la produzione di acqua calda sanitaria, solo per alcuni alloggi/camere, avviene mezzo boiler elettrico, i restanti ne sono sprovvisti. L'impianto di riscaldamento è assente fatta eccezione per alcuni locali cui sono presenti pompe di calore.

Edificio B

Trattasi di porzione di cascina lombarda destinata a deposito e fienile.

La pavimentazione interna risulta essere in battuto di cemento, non vi sono infissi esterni ne impianti significati se non la corrente elettrica.

Le strutture portanti sono in muratura e la copertura in legno, rivestita in coppi lombardi.

Edificio C

Trattasi di porzione di cascina lombarda, ristrutturata, composta da due piani fuori terra individuata in contesto prettamente agricolo.

L'immobile risulta composta da piano terra con zona ristorante e cucina mentre il piano primo non è stato recuperato e risulta essere un ex fienile con annesso deposito. Esternamente, in la ovest l'edificio gode di un porticato lungo tutta la facciata. In lato sud vi è una legnaia con caratteristiche simili.

La pavimentazione interna alla zona principale, ristorante/cucina, risulta essere in ceramica, di tipologie diverse, le scale di collegamento in pietra.

Gli infissi esterni sono il legno con vetro doppio senza protezioni esterne quali tapparelle/persiane/inferriate mentre gli infissi interni risultano essere in legno tamburato.

Le strutture portanti sono in muratura e la copertura in legno, rivestita in coppi lombardi.

A livello impiantisco la produzione di acqua calda sanitaria, avviene mezzo boiler elettrico.

L'impianto di riscaldamento è presente con pompe di calore e camino con aria canalizzata.

Edificio D

Trattasi di porzione di cascina lombarda destinata stalla e box per cavalli.

La pavimentazione interna risulta essere in battuto di cemento, non vi sono infissi esterni ne impianti significati se non la corrente elettrica.

Le strutture portanti sono in muratura e la copertura in legno, rivestita da lastre di metallo.

Edificio E

Trattasi di porzione di cascina lombarda destinata ricovero animali.

La pavimentazione interna risulta essere in battuto di cemento, non vi sono infissi esterni ne impianti significati se non la corrente elettrica.

Le strutture portanti sono in muratura e la copertura in legno, rivestita da coppi lombardi.

Edificio F

Trattasi, in parte, di porzione di cascina lombarda a porticato ed alloggio agriturismo. L restante porzione del corpo è invece un deposito per mezzi agricoli realizzato nel 1973 con struttura in c.a.

La pavimentazione interna dell'alloggio risulta essere in ceramica e legno. Gli infissi esterni sono il legno con vetro doppio senza protezioni esterne quali tapparelle/persiane/inferriate mentre gli infissi interni risultano essere in legno tamburato.

Le strutture portanti sono in muratura e la copertura in legno, rivestita in coppi lombardi.
A livello impiantisco la produzione di acqua calda sanitaria, avviene mezzo boiler elettrico, l'impianto di riscaldamento è assente.
La pavimentazione interna del portico e deposito è in battuto di cemento, non vi sono infissi esterni ne impianti significati se non la corrente elettrica.

Mapp.21 - Villa

Trattasi di villa singola individuata in contesto prettamente agricolo.

La stessa risulta composta al piano terra da locale tecnico e centrale tecnica esterni, ingresso, disimpegno, tre camere e tre bagni, al piano primo soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere e due balconi.

La porta d'ingresso risulta essere in alluminio e vetro, gli infissi esterni in legno con vetro singolo con tapparelle in plastica ed inferriate in ferro, nel solo piano terra, gli infissi interni risultano in parte in legno tamburato ed in legno e vetro.

La pavimentazione è in ceramica, di diverse tipologie non continuative, il rivestimento della scala è in marmo. Le strutture portanti risultano essere miste in c.a. e muratura.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mezzo boiler elettrico mentre il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia, quest'ultima non presente in loco.

7. CONSISTENZA dei CORPI:

CALCOLO SUPERFICI

Mapp.104 - Edificio A				
Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Alloggio agriturismo N.12 PT	Nord-sud	35	1,00	35
Alloggio agriturismo N.14 PT	Nord-sud	46	1,00	46
Alloggio agriturismo N.10 PT	Ovest	25	1,00	25
Alloggio agriturismo N.7 PT	Nord-ovest	25	1,00	25
Alloggio agriturismo PT	Est-ovest	70	1,00	70
Alloggio agriturismo PT	Nord-sud	46	1,00	46
Alloggio agriturismo PT	Nord-sud	47	1,00	47
Deposito/prep. salumi/spaccio PT	Nord-sud	124	1,00	124
Ex centrale termica PT	Est	19	0,25	4,75
Scale	interne	28	1,00	28
Alloggio agriturismo N.21 P1	Est-ovest	60	1,00	60
Alloggio agriturismo N.20 P1	Est-ovest	60	1,00	60
Alloggio agriturismo N.22 P1	Nord-sud	82	1,00	82
Alloggio agriturismo N.18 P1	Est-ovest	34	1,00	34

Alloggio agriturismo N.15 P1	Nord-sud	47	1,00	47
Alloggio agriturismo P1	N-S-O	117	1,00	117
Alloggio agriturismo P1	Est-Ovest	60	1,00	60
Balconi P1	Sud-ovest	42	0,50	21
totale		967,00		931,75

Mapp.104 – Edificio B

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Deposito ex porcile PT	Nord-sud	50	1,00	50
Fienile P1	Nord-sud	50	0,50	25
totale		100,00		75,00

Mapp.104 - Edificio C

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Ristorante PT	Est-ovest	255	1,00	255
Portico ristorante	Ovest	244	0,30	73,20
Legnaia	Sud	50	0,25	12,50
Ex fienile e deposito P1	Ovest	255	0,50	127,50
totale		804,00		468,20

Mapp.104 - Edificio D

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Stalla e box cavalli	Nord-Sud	170	1,00	170
portico	Sud	30	0,30	9
totale		200,00		179,00

Mapp.104 - Edificio E

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Ricovero animali	Sud	170	1,00	170
totale		170,00		170,00

Mapp.104 – area cortilizia residuale

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Area cortilizia residuale	--	8.118		8.118
totale		8.118,00		8.118,00

Mapp.143 - Fabbricato F

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Alloggio agriturismo	Nord-Sud	70	1,00	70
portico	Sud	84	0,30	25,20
Deposito mezzi agricoli	Sud-ovest	130	1,00	130
totale		284,00		225,20

Mapp.21 -Villa

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Villa piano terra	N-S-E	100	1,00	100
Villa piano primo	N-S-E	100	1,00	100
Balconi piano primo	Sud	16	0,50	8
c.t. e loc. deposito pt	Sud	8	0,25	2
totale		224,00		210,00

Mapp.21 – area cortilizia residuale

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Area cortilizia residuale	--	1.478		1.478
totale		1.478,00		1.478,00

Mapp.101 – area cortilizia

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Area cortilizia	--	1.833	1,00	1.833
totale		1.833,00		1.833,00

Mapp.16 – terreno agricolo (Strada vicinale)

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Terreno agricolo	--	495	1,00	495
totale		495,00		495,00

Mapp.194 – terreno agricolo

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Terreno agricolo	--	7.798	1,00	7.798
totale		7.798,00		7.798,00

Mapp.196 – terreno agricolo

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Terreno agricolo	--	1.532	1,00	1.532
totale		1.532,00		1.532,00

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
--------------	---------	---------------	--------------	-----------------------

Mapp.198 – terreno agricolo

Terreno agricolo	--	1.503	1,00	1.503
totale		1.503,00		1.503,00

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Nel caso in esame, ovvero una cascina trasformata ed adibita principalmente ad attività ricettiva, alloggi ed agriturismo, il mercato immobiliare non offre significativi comparables a cui porre confronto il subject. Si è pertanto ritenuto di estendere la ricerca nelle offerte immobiliari nella fascia sud/ovest della provincia di Milano, cercando di adeguare i valori unitari del mercato residenziale e produttivo con quelli offerti dalle zone più limitrofe al' compendio di valutazione.

Le risultanze MCA, per quanto riguarda la Cascina Pozzo, escluso i terreni esterni alla stessa, attestano un valore medio pari ad € 540,00/mq. che si ritiene possa considerarsi congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Volendo porre in raffronto il calcolo della successiva pagina con un diverso approccio, ovvero finanziario legato all'investimento, considerando il capitale investito per l'acquisto dei beni (terreni agricoli esterni esclusi), il valore del mutuo erogato, la vetustà degli immobili dall'intervento di ristrutturazione ad oggi, nonché il profitto del promotore ci troveremmo ad un valore attualizzato di circa € 1.290.000,00, ovvero € 567,00/mq., valore di controllo ritenuto congruo avendo scarto percentuale +/- 5%.

Lo scrivente perito per quanto concerne il contratto di comodato d'uso in essere, come già indicato, non ne terrà conto nella valutazione finale in quanto di prossima scadenza.

Per quanto concerne invece i valori dei terreni agricoli esterni, posti al di fuori dell'area prettamente cortilizia, lo scrivente perito attribuisce agli stessi il congruo valore derivante dal riscontro dei registri degli Uffici Provinciali dell' Agenzia delle Entrate (V.A.M. 5° Regione Agraria 2020 – ultima disponibile).

Valutazione terreni agricoli (5°Reg. Agraria - V.A.M. 2022 Prov. Pavia)				
identificativo	superficie mq.	categoria - qualità	Valore medio mq.	Valore finale
mapp. 16	495	seminativo irriguo	3,95 €	1.955,25 €
mapp. 194	7798	seminativo irriguo	3,95 €	30.802,10 €
mapp. 196	1532	seminativo	3,40 €	5.208,80 €
mapp. 198	1503	bosco misto	0,92 €	1.382,76 €
Valore totale			39.348,91 €	

Esecuzione Forzata N. 336/2019 + 64/2020
XXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXX

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi		
		Unità A	Unità B	S	0,020		
Sup. principale		1804,00	1600,00	1431,00	Saggio livello di piano		
Sup. balcone - terrazzo	0,50		10,00	58,00	0,010		
Sup. depositi, stalle, fienili	0,50	2090,00		775,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		
Sup. magazzini - sottotetto	0,25		800,00	77,00	0,00		
Sup. fienili e rustici	0,25	1854,00		164,00	Prezzo medio area edificata		
Sup. porticati	0,30			244,00	0,00		
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10				Calcolo pr. marginale sup. principale		
Superficie esterna > sup.pric.	0,03	6200,00	1500,00	9596,00	Prezzo medio comparabile A		
					€ 714,59		
					Prezzo medio comparabile B		
					€ 675,68		
					Prezzo marginale		
					€ 675,68		
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Superficie commerciale	m ²	3498,50	1850,00	2268,83	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		
					-8,40%		
Tabella dati					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	10% di € 1239,44 = € 123,90 x Sup. commerc. € 21.992,00		
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S			
Prezzo totale		€ 2.500.000,00	€ 1.250.000,00	incognita			
Data		-€ 210.000,00	-€ 105.000,00	0			
Sup. principale		1804,00	1600,00	1431,00	Analisi dei prezzi marginali		
Sup. balcone - terrazzo		0,00	10,00	58,00	Prezzo marginale		
Sup. depositi, stalle, fienili		2090,00	0,00	775,00	Unità A		
Sup. magazzini - sottotetto		0,00	800,00	77,00	Unità B		
Sup. fienili e rustici		1854,00	0,00	164,00	Data		
Sup. porticati		0,00	0,00	244,00	€ 4.166,67		
Superficie esterna <= sup.pric.		0,00	0,00	0,00	€ 675,68		
Superficie esterna > sup.pric.		6200,00	1500,00	9596,00	€ 675,68		
Servizi speciali		0	0	0	Sup. balcone - terrazzo		
Assenza impiantistica (5%)		2	2	1	€ 337,84		
Livello del piano		0	0	0	Sup. depositi, stalle, fienili		
Stato manutenzione (10%)		2	2	1	€ 337,84		
Altra caratteristica		0	0	0	Sup. magazzini - sottotetto		
					€ 168,92		
					Sup. fienili e rustici		
					€ 168,92		
					Sup. porticati		
					€ 202,70		
					Superficie esterna <= sup.pric.		
					€ 67,57		
					Superficie esterna > sup.pric.		
					€ 20,27		
					Servizi igienici		
					€ 0,00		
					Assenza impiantistica (5%)		
					€ 70.000,00		
					Livello del piano		
					€ 25.000,00		
					Stato manutenzione (10%)		
					€ 140.000,00		
					Altra caratteristica		
					€ 0,00		
					€ 0,00		
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.		
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B				
Prezzo totale		€ 2.500.000,00	€ 1.250.000,00				
Data		-€ 210.000,00	-€ 105.000,00				
Sup. principale		-€ 252.027,03	-€ 114.189,19				
Sup. balcone - terrazzo		€ 19.594,59	€ 16.216,22				
Sup. depositi, stalle, fienili		-€ 444.256,76	€ 261.824,32				
Sup. magazzini - sottotetto		€ 13.006,76	-€ 122.128,38				
Sup. fienili e rustici		-€ 285.472,97	€ 27.702,70				
Sup. porticati		€ 49.459,46	€ 49.459,46				
Superficie esterna <= sup.pric.		€ 0,00	€ 0,00				
Superficie esterna > sup.pric.		€ 68.837,84	€ 164.108,11				
Servizi speciali		€ 0,00	€ 0,00				
Assenza impiantistica (5%)		-€ 70.000,00	-€ 70.000,00				
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00				
Stato manutenzione (10%)		-€ 140.000,00	-€ 140.000,00				
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00				
PREZZI CORRETTI		€ 1.249.141,89	€ 1.217.993,24				
					Sintesi conclusiva		
					Determinazione variazione % assoluta		
					2,56%		
					Prezzo corretto medio €/m ²		
					€ 543,72		
					Calcolo del valore atteso		
					Ponderazione		
					Unità A		
					Unità B		
					Attribuzione pesi %		
					50%		
					50%		
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		
					100%		
					Prezzo corretto medio ponderato		
					€ 1.233.567,57		
					Valore di mercato arrotondato		
					€ 1.233.600,00		

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Lotto	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni agricoli annessi	UNICO	€ 39.348,91	€ 39.348,91
Cascina Pozzo ed aree cortilizie	UNICO	€ 1.233.600,00	€ 1.233.600,00
TOTALE VALORE ARROTONDATO	UNICO	€ 1.273.000,00	€ 1.273.000,00

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore lotto € 1.273.000,00 x 15% € 190.950,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 10.000,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 1.273.000,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 1.072.050,00

Pavia, lì 20 settembre 2024

Il perito
geom. Jacopo Bricca

