

TRIBUNALE DI LODI
ES. IMM.

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **193/2019**

Giudice dott.ssa **Giulia I. Loi**
Custode Giudiziario avv. **Antonio Arcaini**

RAPPORTO DI STIMA PRIVACY

*Tecnico incaricato: geom. Nicola Paciulli
iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 8476
iscritto all'Albo del Tribunale di LODI al n. 61/Vr*

*con studio in Melegnano Via Vittorio Veneto n° 59
telefono: 029837220, fax: 0298129924
e-mail: nicolapaciulli@libero.it*



Beni in 26862 Guardamiglio (LO)

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 e quindi per l'intero del terreno edificabile non urbanizzato, sito in 26862 Guardamiglio (LO).

Il terreno sviluppa una superficie catastale nominale di circa m² **1.068,00**.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 7, **mapp. 530**, qualità seminativo irriguo, cl. 1, sup. catastale di m² 1.068, R.d. € 9,27, R.a. € 4,96.

Si allega copia della visura catastale (cfr. all. 1).

Coerenze con riferimento all'estratto di mappa catastale, in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord terreno di proprietà di terzi al mapp. 527, a Est canale irrigatore sopraelevato indi terreni ai mapp.li 32 e 528, a Sud e a Ovest terreno di proprietà di terzi al mapp. 531.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 e quindi per l'intero del terreno edificabile non urbanizzato, sito in 26862 Guardamiglio (LO).

Il terreno sviluppa una superficie catastale nominale di circa m² **3.230,00**.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 7, **mapp. 32**, qualità seminativo irriguo, cl. 1, sup. catastale di m² 3.230, R.d. € 28,03, R.a. € 15,01.

Si allega copia della visura catastale (cfr. all. 2).

Coerenze con riferimento all'estratto di mappa catastale, in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord fosso irrigatore indi terreno di proprietà di terzi al mapp. 268, a Est terreno di proprietà di terzi al mapp. 251, a Sud terreno di proprietà di terzi al mapp. 528 e a Ovest fosso tombinato indi terreni ai mapp.li 530, 527, fosso colatore, 295, 314, 533, 532, 312 e 345.

Nota: *In ordine ai confini dei terreni di cui sopra, mapp. 32 e mapp. 530, si allega alla presente copia del "Verbale per apposizione di confine mancanti" (cfr. all. 3) richiamandone il contenuto.*

Si allega altresì copia dell'estratto di mappa catastale del Comune di Guardamiglio (LO), fg. 7, mapp.li 530 e 32 ad identificazione dei beni in esame (cfr. all. 4).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole. La zona è completa di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (1,5 Km).

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (centro), scuola elementare (centro), scuola media inferiore (centro), scuola media superiore (Codogno, Piacenza), Biblioteca, negozio al dettaglio, centro commerciale (San Rocco al Porto), farmacia, municipio (centro), polizia municipale (centro), ufficio postale (centro), verde attrezzato (normale), luoghi per sport e tempo libero, stazione dei carabinieri, vigili del fuoco



(Casalpusterlengo), ospedale (Codogno- Lodi-Piacenza), piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno al mappale 32 è libero e nella disponibilità del custode, invece, il terreno al mappale 530 è coltivato da terzi senza alcun titolo.

Custode Giudiziario nominato: avv. Antonio Arcaini, con studio in Lodi (LO), via Callisto Piazza n° 14, tel. 0371-67063.

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: Non figurano*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Non figurano*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Non figurano*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Non figurano*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 24/11/2006 rep. n. 130249/12816, iscritta a Lodi in data 20/12/2006 ai nn. 30708/8136.
 - *annotazione a iscrizione per restrizione di beni a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 23/06/2008 rep. n. 132432/14039, iscritta a Lodi in data 25/09/2008 ai nn. 19112/3745.*
 - *annotazione a iscrizione per restrizione di beni a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 31/07/2009 rep. n. 173513/61403, iscritta a Lodi in data 03/09/2009 ai nn. 14452/3092.*
 - *annotazione a iscrizione per restrizione di beni a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 16/11/2009 rep. n. 174554/61989, iscritta a Lodi in data 10/12/2009 ai nn. 20742/4321.*
 - *annotazione a iscrizione per restrizione di beni a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 31/10/2013 rep. n. 4393/2924, iscritta a Lodi in data 08/11/2013 ai nn. 14467/2406.*
- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 25/09/2013 rep. n. 245632/32682, iscritta a Lodi in data 01/10/2013 ai nn. 12966/2261.
 - *annotazione a iscrizione per Atto Integrativo apertura di Credito in Conto Corrente, a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 16/03/2015 rep. n. 404/315, iscritta a Lodi in data 31/03/2015 ai nn. 3865/635.*
 - *annotazione a iscrizione a per Atto Integrativo apertura di Credito in Conto corrente, a firma del Notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxx del 29/04/2016 rep. n. 823/657, iscritta a Lodi in data 16/06/2016 ai nn. 9077/1900.*
- Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di xx - a firma del Tribunale di



Lodi del 28/10/2016 rep. n. 2629, iscritta a Lodi in data 23/11/2016 ai nn. 17753/3317.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento favore di xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi del 11/06/2019 rep. n. 2059, trascritto a Lodi in data 12/07/2019 ai nn. 12119/7829.

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal certificato storico ventennale in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità aggiornati dallo scrivente al 22/10/2024 (cfr. all. 5).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **conforme**

4.3.2. Conformità catastale: **conforme**

L'intestazione catastale è conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattasi di terreni edificabili inseriti nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Guardamiglio in "**Ambito di trasformazione urbana, con destinazione prevalente residenziale, denominato ATR 01b**" con gli indici e prescrizioni indicati nella scheda urbanistica allegata al Certificato di Destinazione urbanistica aggiornato e rilasciato dal Comune di Guardamiglio in data 01/05/2024 prot. 1791 (cfr. all. 6). Di seguito si riepilogano gli indici urbanistici e le prescrizioni al momento vigenti:

Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie Territoriale Ambito (St)	9.740 m ²
Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	0,40 m ² /m ²
Edificabilità prevista	3.896 m ²
Nuovi abitanti teorici	n. 78
Aree per servizi pubblici (di progetto)	18 m ² /ab
di cui a parcheggio pubblico	10 m ² /ab
Altezza H MAX	9,50 m
Numero piani fuori terra	3
Distanza Confini	5,00 m
Distanza Strade	7,50 m
Distanza Fabbricati	10,00 m
Rapporto di copertura	40% della Sf
Usi vietati	Industriale - Artigianale -Commerciale di media e grande struttura

Indirizzi attuativi

- Il proponente che intenda intervenire per primo dovrà prevedere una viabilità che tenga conto dello sviluppo dei futuri eventuali interventi dei comparti adiacenti (soprattutto in termini di dimensionamento delle reti tecnologiche e di accesso/collegamento viario)

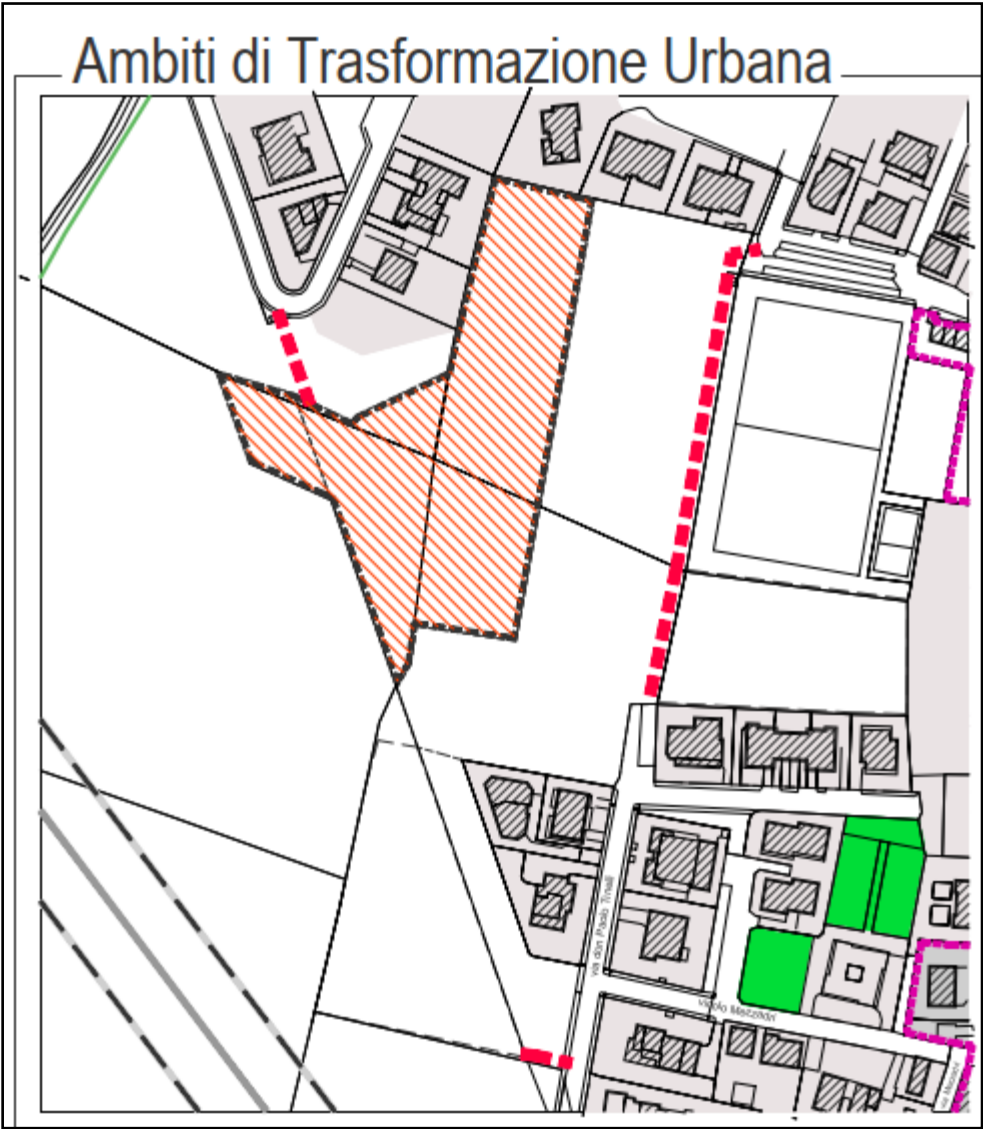
Prescrizioni attuative

- L'eventuale potenziamento delle reti tecnologiche a seguito dell'incremento del carico urbanistico dovrà essere eseguito dal proponente previo confronto con gli Enti gestori
- Ogni intervento potrà essere attuato solo previa verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione nonché della classe acustica e di fattibilità geologica
- In fase di presentazione dovranno essere concordate con l'Amministrazione le misure di mitigazione più opportune



Elementi di attenzione e/o criticità		Classe di fattibilità geologica	
Localizzative	☒	CLASSE 1	
Infrastrutturali	☒	CLASSE 2	
Idrauliche	☐	CLASSE 3	☒ 3C - LIMITAZIONI DERIVANTI DALLE CARATTERISTICHE DEI TERRITORI DI SUBSTRATO
Ambientali	☒	CLASSE 4	☒ 4B - RETICOLO IDROGRAFICO E OPERE IDRAULICHE
		CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica		
CLASSE 1	☐	
CLASSE 2	☒	BASSA - AREE URBANIZZATE, TERRITORI DI CINTURA METROPOLITANA
CLASSE 3	☐	
CLASSE 4	☐	
CLASSE 5	☐	



Giudice dott.ssa Giulia I. Loi
Custode: avv. Antonio Arcaini
Perito: geom. Nicola Paciulli



Nota 1: Si fa osservare che in data 07/05/24 è stato adottato il PTCP che in ottemperanza alle indicazioni contenute nel PTR (Piano Territoriale Regionale) prevede una riduzione del consumo di suolo nel caso del Comune di Guardamiglio pari al 60% delle aree urbanizzabili previste a far data del 02/12/2014 (Riferimento normativo L.R. 31/14).

Il Comune dovrà quindi predisporre la carta di consumo di suolo alla data di adeguamento del PGT al PTCP ed al PTR, individuando e quantificando la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana. Il PGT dovrà predisporre pertanto tale strumento che individuerà in modo puntuale il suolo urbanizzato ed urbanizzabile del Comune.

Il nuovo PGT dovrà restituire agricole diverse aree, che in precedenza erano previste quali ambiti di trasformazione per le quali i proprietari hanno avuto un arco temporale superiore ai 5 anni per poterlo trasformare.

Al momento della redazione della presente perizia vige quanto indicato nel CDU, ma è in itinere una modifica del PTCP che sarà prescrittiva alla sua approvazione, mentre per il PGT la salvaguardia scatta con l'adozione.

A seguito degli adeguamenti degli strumenti di pianificazione la valorizzazione dell'area potrebbe cambiare sostanzialmente; le aree cui trattasi potrebbero ritornare agricole (quindi spogliate della loro attuale capacità edificatoria) ovvero destinate a standard urbanistici.

Dalle informazioni prese, la Provincia intende approvare il PTCP entro la fine del 2024.

Nota 2: Sul terreno di cui al mappale 32, lungo il confine Ovest, vi è servitù di elettrodotto interrato e relativi n. 3 pozzetti d'ispezione. Sul punto sono stati chiesti chiarimenti a E-Distribuzione, proprietaria dell'elettrodotto, la quale ha confermato che si tratta di cavo elettrico interrato a bassa tensione 400V in tensione, per la distribuzione elettrica della lottizzazione Don Tinelli nel Comune di Guardamiglio.

E-distribuzione ha altresì confermato che per tale servitù d'elettrodotto non vi sono Atti costitutivi di servitù né registrazioni di Atti e neppure Trascrizioni e che, su richiesta, detto elettrodotto interrato, verrà spostato senza alcuna spesa a carico della proprietà. Si allega alla presente copia della PEC del 15/01/2020 di E-Distribuzione (**cf. all.7**)

Nota 3: Sull'intero mapp. 32 è presente fitta vegetazione spontanea di differenti essenze e di alto fusto (*in partica un bosco*). Sul punto il Comune di Guardamiglio, con e-mail del 27/07/2020 (**cf. all. 8**), ha precisato che non esiste alcuna catalogazione di detto verde e che non vi sono vincoli al riguardo. Anzi, riferisce sempre il Comune di Guardamiglio, che detta vegetazione spontanea è stata in passato oggetto di Ordinanza Sindacale (disattesa) nei confronti dei proprietari per far mantenere l'area boschiva, al fine di scongiurare il rischio d'incendio a tutela del territorio comunale e



delle proprietà limitrofe.

Nota 4: Lungo tutto il confine Ovest del mappale 32, si trova un fosso tombinato per il quale, il Comune di Guardamiglio, con e-mail del 27/07/2020 (**cfr. all. 8**) riferisce essere di proprietà del Consorzio Bonifica Muzza Bassa Lodigiana e che rappresenta anche la dorsale fognaria principale del territorio destinato a sede stradale.

Nota 5: L'attuazione del piano di edificazione dovrà essere coordinato con i proprietari degli altri terreni inseriti nel comparto di trasformazione e dovrà essere convenzionato con il Comune. Si rimanda alle N.T.A. de vigente PGT del Comune di Guardamiglio (**cfr. all. 9**).

I terreni oggetto della presente ossia il mapp. 32 e il mappale 530, di superficie complessiva nominale catastale di m² 4.298,00 sviluppano l'utilizzazione fondiaria di m² 1.719,20 pari m³ 5.157,60 di SLP. (*altezza virtuale di calcolo mt. 3,00*).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non conosciute**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **non conosciute**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non conosciute**

Cause in corso: **non conosciute**

5.1 Classe Energetica: Non ricorre

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 24/11/2006

- xxxxxxxxxxxx proprietaria per l'intero dei terreni di cui ai mapp.li 32 e 530 dal 24/11/2006 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 24/11/2006 rep. n. 130248/12815, trascritto a Lodi in data 20/12/2006 ai nn. 30706/17151 (**cfr. all. 10**);

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 24/11/2006 AL 29/12/1987

- xxxxxxxxxxxx proprietario per l'intero del terreno di cui al mapp. 67 (**ora 530**) dal 24/11/2006 al 29/12/1987 in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata** dal Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 29/12/1987 rep. n. 44107/3891, trascritto a Lodi in data 26/01/1988 ai nn. 1028/754.

6.2.2 DAL 24/11/2006 AL 18/04/1975

- xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx proprietari per la quota di ½ ciascuno del terreno di cui al **mapp. 32** dal 24/11/2006 al 18/04/1975 in forza di **atto notarile pubblico di divisione** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 18/04/1975 rep. n. 13295/6698, trascritto a Lodi in data 07/06/1975 ai nn. 2976/2290.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio Tecnico del Comune di Guardamiglio ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati in data 01/05/2024 al prot. n. 1791 con il quale attesta che questi rientrano nella zona del P.G.T.



“Ambito di trasformazione urbana con destinazione prevalentemente residenziale”, denominata “ATR_01b” (cfr. all. 6).

Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 e quindi per l'intero del terreno edificabile non urbanizzato, sito in 26862 Guardamiglio (LO).

Il terreno sviluppa una superficie catastale nominale di circa m² 1.068,00.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 7, mapp. 530, qualità seminativo irriguo, cl. 1, sup. catastale di m² 1.068, R.d. € 9,27, R.a. € 4,96.

Si allega copia della visura catastale (cfr. all. 1).

Coerenze con riferimento all'estratto di mappa catastale, in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord terreno di proprietà di terzi al mapp. 527, a Est canale irrigatore sopraelevato indi terreni ai mapp.li 32 e 528, a Sud e a Ovest terreno di proprietà di terzi al mapp. 531.

Superficie commerciale

Destinazione	Qualità	Sup Catastale nominale	Sup. commerciale
terreno	Semin. irriguo	m² 1.068,00	m² 1.068,00

Caratteristiche descrittive:

Giacitura terreno:	pianeggiante
Diritti d'irrigazione:	Trattandosi di terreni edificabili nulla si rileva dal Titolo di provenienza
Presenza piantumazioni arboree:	coltivato da terzi senza alcun titolo
Modalità di accesso:	non identificabile – verosimilmente dall'incrocio tra via PO e via della Chiesa, attraversando i mapp. 180, 251 e 32 del fg. 7.
Servitù trascritte:	non risultano
Servitù apparenti:	non rilevate
Accessori:	

Descrizione terreno di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 e quindi per l'intero del terreno edificabile non urbanizzato, sito in 26862 Guardamiglio (LO).

Il terreno sviluppa una superficie catastale nominale di circa m² 3.230,00.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 7, mapp. 32, qualità seminativo irriguo, cl. 1, sup. catastale di m² 3.230, R.d. € 28,03, R.a. € 15,01.

Si allega copia della visura catastale (cfr. all. 2).

Coerenze con riferimento all'estratto di mappa catastale, in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord fosso irrigatore indi terreno di proprietà di terzi al mapp. 268, a Est terreno di proprietà di terzi al mapp. 251, a Sud terreno di proprietà di terzi al mapp. 528 e a Ovest fosso tombinato indi terreni ai mapp.li 530, 527, fosso colatore, 295, 314, 533, 532, 312 e 345.

Nota: In ordine ai confini dei terreni di cui sopra, mapp. 32 e mapp. 530, si allega alla presente copia del “Verbale per apposizione di confine mancanti” (cfr. all. 3) richiamandone il contenuto.

Superficie commerciale

Destinazione	Qualità	Sup Catastale nominale	Sup. commerciale
terreno	Semin. irriguo	m² 3.230,00	m² 3.230,00

Giudice dott.ssa Giulia I. Loi
Custode: avv. Antonio Arcaini
Perito: geom. Nicola Paciulli



Caratteristiche descrittive:

<i>Giacitura terreno:</i>	pianeggiante
<i>Diritti d'irrigazione</i>	Trattandosi di terreni edificabili nulla si rileva dal Titolo di provenienza
<i>Presenza piantumazioni arboree</i>	Presenta di alberi di medio/alto fusto su tutta la superficie (bosco spontaneo)
<i>Modalità di accesso:</i>	
<i>Servitù trascritte:</i>	non risultano
<i>Servitù apparenti:</i>	elettrodotta interrato attivo a bassa tensione 400V e relativi pozzetti d'ispezione
<i>Accessori:</i>	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Guardamiglio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico di Guardamiglio, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -divisione Territorio.



L'indagine di mercato ha poi coperto un arco temporale di circa 24 mesi, con lo scopo di reperire, attraverso atti di compravendita di beni simili, parametri di confronto. A tal riguardo non sono stati reperiti atti di compravendita recenti di terreni edificabili simili fuorché per un atto di compravendita reperito dallo scrivente nel novembre del 2019, prima che la presente procedura esecutiva venisse sospesa per l'identificazione dei confini e l'apposizione dei termini.

L'atto di compravendita cui ci si riferisce e che si allega alla presente (cfr. **all. 11**) riguarda il terreno di cui al mapp. 180 del fg. 7, di m² 7.330, anch'esso inserito nell'ambito di trasformazione "ATR_01a" di medesimo indice di utilizzazione territoriale ai terreni oggetto della presente. In sintesi i due comparti di trasformazione "ATR_01a" e "ATR_01b" sono tra loro confinanti. Il valore dichiarato in detto atto di compravendita, risalente ad agosto del 2019, è di € 755.000,00, pari a $(€ 755.000,00 : 7.330 \text{ m}^2) = € 103,00/\text{m}^2$. Tuttavia, questo valore non risulta più rappresentativo dell'attuale mercato locale, caratterizzato da una lunga fase di stagnazione del mercato immobiliare locale.

Basti pensare che molti terreni edificabili residenziali (anche con destinazioni d'uso commerciali/industriali) ed urbanizzati, posti in vendita nel territorio comunale di Guardamiglio, non trovano appetibilità da molti anni. In particolare, viene evidenziato che il mercato immobiliare locale è stagnante, senza compravendite recenti o iniziative edilizie recenti e significative. Questa situazione ha portato a utilizzare i valori venali determinati dalla delibera comunale come riferimento, data l'assenza di parametri aggiornati e la mancanza di interesse da parte degli operatori immobiliari. Nel caso di specie quindi, ai fini della stima del più probabile valore di mercato dei terreni staggiti occorrerebbe procedere con la stima per trasformazione partendo dal prezzo di vendita di fabbricati di nuova costruzione.

Anche in questo caso, effettuata a tappeto l'indagine di mercato e sentito anche l'ufficio tecnico del Comune, non vi sono iniziative immobiliari in corso né recenti da cui poter desumere gli elementi di base su cui basare detta metodologia di stima immobiliare. Quanto anzi riportato è ulteriore indice di un mercato immobiliare locale inesistente e che non riscuote interesse da parte degli operatori immobiliari. Alla luce di quanto sopra ed ai fini attribuire il valore ai terreni oggetto della presente lo scrivente ritiene di assumere come riferimento i valori venali delle aree fabbricabili determinati dal Comune di Guardamiglio, con deliberazione n. 67 del 0/11/2012, pari ad € 65,00/m² (cfr. **all.12**). Sul punto si precisa che la delibera anzi citata di riferisce al 2012 e, sentito l'ufficio tecnico, detti valori non sono stati aggiornati e vigono tutt'ora. Anzi, l'ufficio tecnico riferisce che detti valori venali andrebbero rivisti, non escludendo deliberazioni con quotazioni più basse.

Il valore di € 65,00/m² si allinea a quello stimato in altra procedura esecutiva di questo Tribunale (Rge n. 198/2018) per terreni edificabili simili e di uguale indice di utilizzazione territoriale nel Comune di Guardamiglio.



In un contesto immobiliare così statico, l'adozione dei valori venali fissati anni prima diventa una necessità operativa per dare una base oggettiva alle valutazioni, pur con la consapevolezza che queste potrebbero non rispecchiare appieno la realtà odierna. Questa scelta si giustifica con l'assenza di alternative praticabili e la mancanza di dinamismo nel mercato, fattori che disincentivano l'aggiornamento dei valori ufficiali e mantenendo una percezione di scarsa attrattività da parte degli investitori/investimenti.

Si è visto che sul mappale 32 insiste folta vegetazione spontanea che, alla luce dell'edificabilità va liberato per uniformarlo al mapp. 530.

A tal riguardo occorrerebbe avvalersi di un ausiliario specialista agronomo per individuare le essenze lignee e stimare i costi per l'abbattimento degli alberi e liberare il lotto di terreno di cui al mapp. 32.

Si è ritenuto tuttavia di rivolgersi direttamente alla ditta Floricoltura "La Margherita" con sede in Podenzano (PC) che a fronte di sopralluogo e valutazione delle essenze lignee ha chiarito che per il legname, essendo di scarsa qualità, non vi sono possibilità di commercializzazione, inteso che non è possibile venderlo ed destinato alla discarica. La ditta ha quindi fornito il preventivo per liberare il lotto (mapp. 32) indicando l'importo di € 15.000,00 al netto di IVA ovvero € 16.500,00 IVA compresa al 10% (cfr. all 15). Questo costo viene quindi portato in detrazione al valore stimato.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno - fg. 7, mapp. 530	m² 1.068,00	€ 69.420,00	€ 69.420,00 circa €/m² 65,00
B. Terreno - fg. 7, mapp. 32	m² 3.230,00	€ 209.990,00	209.950,00 circa €/m² 65,00
Totali:	m² 4.298,00	€ 279.370,00	€ 279.370,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 41.905,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese per opere di abbattimento del bosco spontaneo e liberare il lotto (mapp.32).	€ 16.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.464,50
dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:	€ 220.694,50

Melegnano, 14 novembre 2024

il perito
geom. Nicola Paciulli

Giudice dott.ssa Giulia I. Loi
Custode: avv. Antonio Arcaini
Perito: geom. Nicola Paciulli



Allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. R.G. n° 193/2019 dott.ssa Giulia I. Loi

All. n°	Descrizione
1	VISURA CATATALE - FG. 7, MAPP. 530
2	VISURA CATATALE - FG. 7, MAPP. 32
3	VERBALE APPOSIZIONE DEI ERMINI DI CONFINE
4	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 7
5	COPIA ELENCHI SINTETICI DELLE FORMALITÀ
6	COPIA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
7	LETRETA RISPOSTA E-DISTRUBUZIONE
8	e-mail DI RISPOSTA COMU EDI GUARDAMIGLIO
9	N.T.A. AL PGT COMUNE DI GUARDAMIGLIO
10	COPIA TITOLO DI PROVENIENZA DOTT. ORESTEMARIA MORONI REP. 130248/12815 DEL 24/11/2006
11	ATTO COMPÈRAVENDITA FG. 7, MAPP. 180
12	DELIBERA COMUNALE VALORI VENALI
13	ELABORATO FOTOGRAFICO
14	COPIA VISURA CAMERALE
15	PREVENTIVO DITTA FLORICULTURA "La Margherita"
16	INVIO PERIZIA CREDITORE/DEBITORE

Il perito
geom. Nicola Paciulli

