

ING. SILVIA MICHELON



TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE FALLIMENTARE  
N.42/2019

FALLIMENTO



Giudice Delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore Fallimentare: Dott. Stefano Broglia

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**TERRENI EDIFICABILI A ZEME (PV)**

**PREMESSA**

---

La sottoscritta Ing. Silvia Michelon, nata a Pavia (PV) il 13/10/1988, con studio in Mortara (PV), P.zza Trieste 93, CAP 27036, C.F. MCH SLV 88R53 G388L, P.Iva 02553450186, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3285, è stata incaricata dal curatore fallimentare Dott. Stefano Broglia in data 20/11/2019 di procedere alla stima del compendio immobiliare della procedura in epigrafe, costituito nel Comune di Zeme (PV) da due appezzamenti di terreno edificabili, situato nei pressi di Via Amendola.

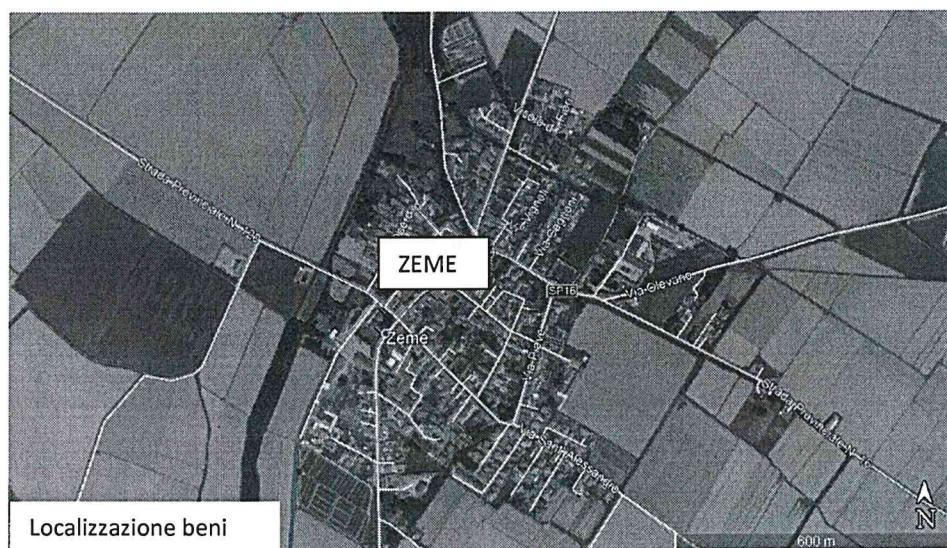
Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti ed i sopralluoghi necessari per provvedere alla stima degli immobili presso i comuni in cui sono ubicati e presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni è di tipo comparativo: sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la superficie (catastale) dei terreni, la destinazione urbanistica e sono stati correlati con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione considerate sono: l'Ufficio di Pavia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la rivista Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli osservatori immobiliari.

In data 30/12/2019 è stato effettuato un sopralluogo.

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI



Viste aeree

Nel Comune di Zeme sono collocati due appezzamenti di terreno edificabili a destinazione residenziale di proprietà della società, ubicati nei pressi di Via Amendola.

Zeme è un piccolo Comune in provincia di Pavia che conta circa 1.000 abitanti e si trova nella Lomellina occidentale; è circondato da campi agricoli e risaie e dista poco meno di 10 km dal confine col Piemonte.

Il terreno oggetto di perizia si trova ai confini settentrionali del paese, vicino al Cimitero e alla strada che collega Zeme a Castello d'Agogna, ma comunque poco distante dal centro cittadino (circa 400m).



DATI CATASTALI

---

I beni sono così censiti al NCT del Comune di Zeme:

LOTTO 12

terreno 1

foglio 12, particella 2237, Qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, Superficie ha 0 05 11, Reddito dominicale 6,07 €, Reddito agrario 4,75 €.

terreno 2

foglio 12, particella 2238, Qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, Superficie ha 0 18 17, Reddito dominicale 21,58 €, Reddito agrario 16,89 €.

Coerenze del mappale 2237: da Nord in senso orario mapp. 2238, mapp. 1840, Roggia Nuova, tutti al foglio 12 di Zeme (PV).

Coerenze del mappale 2238: da Nord in senso orario mapp. 1845, mapp. 1071, mapp. 1847, mapp. 2239, mapp. 1852, mapp. 1840, mapp. 2237, Roggia Nuova tutti al foglio 12 di Zeme (PV).

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

---

I beni sono pervenuti in possesso di [REDACTED] di COMPRAVENDITA del 23/03/2006 Rep: 7086/1204 del Notaio Dott. Giuseppe Miatto, trascritto a Vigevano in data 24/03/2006 ai nn. 3051/1807.

I terreni al momento del sopralluogo risultavano non occupati e privi di edificazioni.

DESCRIZIONE DEI BENI

---

I beni oggetto di stima sono costituiti da appezzamenti di terreno edificabili a destinazione residenziale, parzialmente in ambito di rimarginatura soggetti ad intervento diretto convenzionato unitamente al mappale adiacente (2239) di proprietà di terzi, e parzialmente in zona destinata a verde e parcheggi, nelle adiacenze di Via Amendola a Zeme (Pv), confinante con una lottizzazione di recente realizzazione. Il contesto circostante è prevalentemente residenziale e agricolo, nelle vicinanze del cimitero comunale di Zeme.

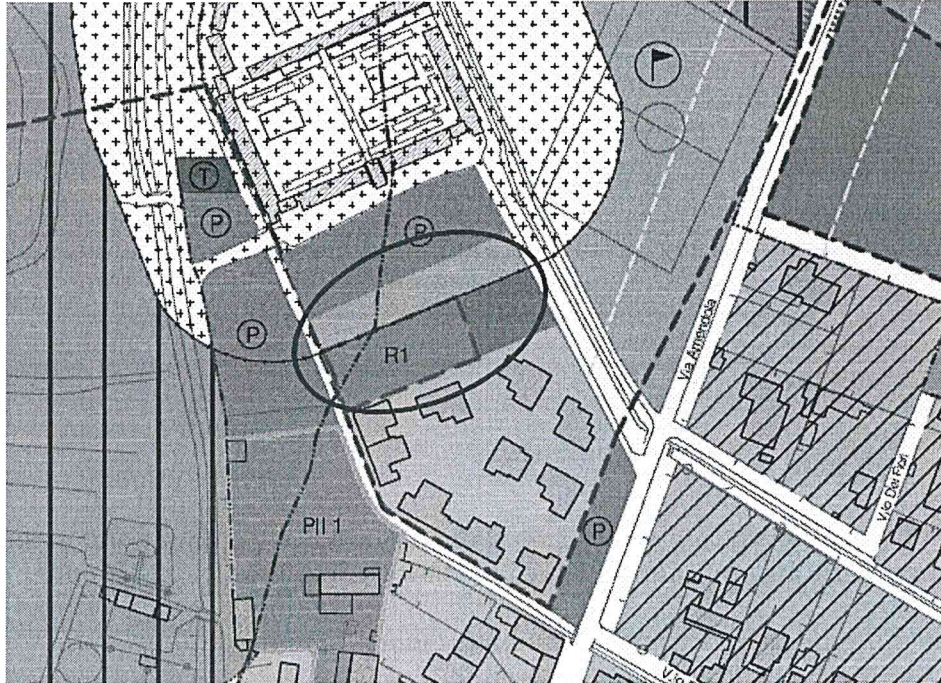
La superficie catastale dei due terreni è pari a:

- 511 m<sup>2</sup> - terreno 1 – mappale 2237
- 1.817 m<sup>2</sup> – terreni 2 – mappale 2238

Stralcio del PGT del Comune

---

Si riporta lo stralcio del Piano delle Regole del PGT, con identificazione delle zone e stralcio delle NTA (norme tecniche di attuazione):









AZIONI DI PIANO		
SIMBOLOGIA	DESCRIZIONE	ARTICOLO PR_0
	Ambito di espansione residenziale soggetta a piano di lottizzazione	Art. 53, 54, 58
	Ambito di rimarginatura soggetto ad intervento diretto	Art. 55
	Viabilità di previsione e relativa fascia di rispetto	Art. 67
VINCOLI SOVRACOMUNALI		
SIMBOLOGIA	DESCRIZIONE	ARTICOLO PR_0
	Edifici e ambiti vincolati D.Lgs 42/2004, art. 10 comma 1	Art. 48
	Fascia 150 ml dai corsi d'acqua D.Lgs 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c	Art. 36 e 69
	Foreste e boschi (art. 32 PTCP)	Art. 65
	Rete Natura 2000: ZPS - Risaie della Lomellina	Art. 65
	Rete Ecologica Regionale: corridolo primario: sviluppo in direzione delle frecce	Art. 65

Il mappale 2237 e una piccola porzione del mappale 2238 ricadono in "Ambito di rimarginatura soggetto ad intervento diretto", ai sensi dell'art. 55 delle NTA.

Entrambi i mappali come vincolo sovracomunale ricadono nella "Rete Natura 2000: ZPS Risaie della Lomellina" ai sensi dell'art. 65 delle NTA.



AMBITI A SERVIZIO PUBBLICO E PRIVATI DI USO PUBBLICO		
SIMBOLOGIA	DESCRIZIONE	ARTICOLO PR_0
	Ambiti di Interesse comune (A) Interesse collettivo (I) Istruzione (M) Municipio (C) Caserma Carabinieri	Art. 78 e 79
	Ambiti di interesse comune dedicati ad attrezzature religiose	Art. 81
	Zone a verde pubblico e/o private di uso pubblico	Art. 82
	Zone a verde pubblico attrezzato per lo sport	Art. 83
	Zone a parcheggio pubblico	Art. 77
	Zone per impianti tecnologici	Art. 80

Il mappale 2238, inoltre, ricade in parte in "Zone a verde pubblico e/o privato di uso pubblico" ai sensi dell'art. 82 delle NTA e in parte in "Zone a parcheggio pubblico" ai sensi dell'art. 77 delle NTA.

**Art. 55 - Ambiti di rimarginatura soggetti ad Intervento Diretto Convenzionato**

1. Per le aree soggette a Intervento Diretto Convenzionato (R), il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione da parte dei privati richiedenti di un progetto planivolumetrico e viario sull'intero comparto e di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria che contempra, tramite apposito atto unilaterale d'obbligo, la realizzazione e le cessioni gratuite di spazi a destinazione pubblica richiesti. Per la dotazione minima di parcheggi pubblici e privati si fa comunque riferimento agli standard totali, parcheggi pubblici compresi, da individuare e/o cedere per queste aree ed ammontano obbligatoriamente al 20% della Sf nel caso di funzioni legate al settore secondario o 100% di SIp nel caso di funzioni connesse con il settore terziario. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati dalla convenzione.

2. Ogni ambito di rimarginatura soggetto a Intervento Diretto Convenzionato (R) è descritto da apposita scheda inserita nel Documento di Piano, che ne definisce modalità di attuazione, usi insediabili e caratteristiche quantitative.

3. Come previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 11 marzo 2005 n.12, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, definita dall'Amministrazione comunale (nei limiti previsti dalla legge), da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

**Art. 65 - Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche**

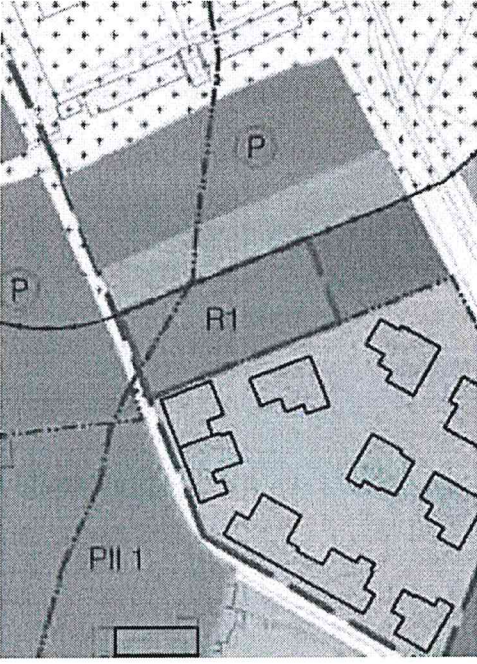
1. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche costituiscono i nodi delle reti ecologiche ai vari livelli di pianificazione e si sovrappongono alle attività agricole e occasionalmente agli insediamenti urbani; queste zone rappresentano importanti possibilità di tutela del territorio ricompreso nei Sic e ZPS grazie alla salvaguardia degli habitat e alla limitazione del consumo di suolo.

2. Le aree in questione così come le rispettive misure sovra comunali di salvaguardia possono essere così schematizzate:

- I "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde", conosciuti come 'Vincolo 431/85, art. 1, lettera c)', sono oggi identificati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio; il vincolo si riferisce alla "Roggia Raina", la legge definisce gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica;
- Territori ricoperti da foreste e boschi (art.32 NTA PTCP di Pavia);
- Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici (art. 33 NTA PTCP di Pavia);
- Area ad elevato contenuto naturalistico (art. 34 NTA PTCP di Pavia);
- Le aree ricomprese all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone Protezione Speciale(ZPS), collegate fra loro dalla presenza di un elemento primario e dal corridoio primario della Rete Ecologica Regionale.

3. Le misure di salvaguardia e valorizzazione di riferimento sono quelle relative al Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia.

Si riporta di seguito lo stralcio del Documento di Piano del PGT contenente la scheda normativa dell'ambito di interesse.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DI RIMARGINATURA	Scheda R1
Ambito soggetto ad intervento diretto convenzionato	
 <p data-bbox="622 1209 949 1243">Stralcio elaborati grafici DP_01</p>	
<b>1. Ubicazione e descrizione dell'area</b>	
Comune di Zeme, via Amendola confine con Cimitero comunale Destinazione d'uso attuale: ambito a servizi pubblici Stato dei luoghi: verde incolto	
<b>2. Superficie territoriale totale</b>	
Superficie territoriale di riferimento = 1.300,00 mq	
<b>3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b>	
Indice di edificabilità territoriale massimo = 0,75 mc/mq H max = 7,50 m Rc max = 40 %	
<b>4. Volume massimo edificabile</b>	
Volume massimo edificabile = 975,00 mc	
<b>5. Abitanti teorici insediabili</b>	
Quota volume = 150 mc/ab Abitanti teorici insediabili = 7 ab	



<b>6. Indici e parametri ecologici</b>	
Indice di permeabilità dei suoli = 40% Sf Piantumazione ad alto fusto = 40 alberi/ha Piantumazione con arbusti = 60 arbusti/ha	
<b>7. Destinazioni d'uso consentite</b>	
Destinazioni d'uso principali = residenziale Destinazioni d'uso complementari = commerciale (fino agli esercizi di vicinato), terziario Carico urbanistico delle destinazioni d'uso complementari = max 20%	
<b>8. Tipologie edilizie consentite</b>	
Tipologie costruttive: ville singole, ville bi-familiari, al massimo 2 piani fuori terra Accessori: box esterno, seminterrato	
<b>9. Obiettivi e Criteri generali di progettazione</b>	
Obiettivi: trasformazione del suolo con finalità residenziale di rimarginatura. Criteri: edilizia con densità medio/rada che ben si allinei con le peculiarità del contesto in cui è inserita, possibilità di interazione con il contesto (rete unità di vicinato).	
<b>10. Fasce di rispetto stradale, accessi alla viabilità provinciale e altri vincoli</b>	
Strada provinciale presente: <i>nessuna</i> Fascia di rispetto: -- m	Vincolo cimiteriale: <i>al limite del vincolo</i> Parzialmente interessato dal vincolo previsto dal D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett.c
<b>11. Classe di fattibilità geologica:</b>	
Classe: 2 – fattibilità con modeste limitazioni	
<b>12. Coerenza con la pianificazione sovraordinata e le sensibilità ambientali</b>	
Elementi in disaccordo: <i>nessuno, intervento in area urbanizzata e non soggetta a sensibilità ambientali</i> Mitigazioni previste: <i>realizzazione di fasce arboree di mitigazione relative alla ZPS, concentrate verso le aree agricole adiacenti.</i>	
<b>13. Tutela paesaggistica e storico - monumentale</b>	
Vincoli presenti: Parzialmente interessato dal vincolo previsto dal D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett.c	
<b>14. Modalità attuative</b>	
Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esecutivo dovrà essere sottoposto a valutazione d'incidenza, come stabilito dalla DD 1370 del 31.07.2013 Provincia di Pavia Settore Lavori pubblici, territorio e dissesto idrogeologico.	
<b>15. Obbligo standard qualitativo</b>	
La convenzione dovrà stabilire, in accordo con UT comunale, l'impegno alla realizzazione di fasce arboree arbustive a mitigazione dell'intervento e la creazione di verde urbano attrezzato da realizzarsi nell'area adiacente al comparto verso il parcheggio del cimitero.	



VINCOLI

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione del 11/03/2006 – registro particolare 1519 registro generale 2580 Pubblico ufficiale PIZZOCCHERO MARIA LUISA Repertorio 269 del 25/02/2006 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA
- Trascrizione del 10/06/2019 – registro particolare 3601 registro generale 5042 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 42/2019 del 17/05/2019 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

ISCRIZIONI:

- Iscrizione del 15/06/2018 – registro particolare 688 registro generale 5569 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1936 del 01/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

VALUTAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente si ritengono trasferibili in un unico lotto e a seguito delle indagini di mercato effettuate gli viene attribuito il valore di € 18.000,00.

L'importo indicato rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dei beni avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone pertanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr.):

**VALORE FINALE DEI BENI** **15.000,00€**

--

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Mortara, 18/03/2020

Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Ispezioni ipotecarie

