

**Appezamenti di terreno a destinazione artigianale industriale siti in****Casteggio (PV) Via Pavia snc.****Oggetto della stima**

Appezamenti di terreno ad uso prevalentemente produttivo industriale – distinti tra loro e soggetti a edificazione diretta ubicati nel comune di Casteggio (PV) in Via Pavia snc.

I terreni posti nelle vicinanze del centro aziendale della [REDACTED] risultano attualmente non utilizzati neanche a carattere agricolo .

**Ubicazione**

Gli appezzamenti aventi prevalentemente stessa destinazione urbanistica, sono ubicati nel comune di Casteggio in via Pavia a ridosso della Strada Statale n° 35 dei Giovi in zona periferica al centro cittadino e pertanto a pochi metri dalla sede operativa - logistica della proprietaria [REDACTED]

Entrambi i lotti confinano direttamente con la Via Pavia, ove sono presenti gli accessi ai rispettivi fondi.

**Dati catastali**

1) Gli appezzamenti di terreno collocati frontalmente tra loro sui lati opposti della via, risultano rappresentati all’Agenzia delle Entrate – Settore territorio di Pavia come segue:

N.C.T. Comune di Casteggio - regolarmente intestato per intere ragioni alla società [REDACTED]

Fg	Mapp.	Sub.	Qualità	Classe	Sup. ha	a ca	R.D. €.	R.A. €.
6	274	/	Seminativo	2	00	26 76	29,02	21,42

1

6 276 / Seminativo 2 00 16 51 17,91 13,22

**Coerenze**

In unico corpo alla particella 274

a nord – prop. ai mapp. 12

a sud – via Pavia

a est – Via Pavia

a ovest – prop. al mapp. 273

In unico corpo alla particella 276

a nord – Via Pavia

a sud – prop. ai mapp. 262 – 65

a est – Via Pavia

a ovest – prop. al mapp. 278

**Descrizione e caratteristiche generali degli immobili**

I lotti di terreno si trovano entrambi situati a ridosso del complesso artigianale

– logistico della [redacted], in particolare la particella 274

risulta confinante con area logistica attrezzata di proprietà del signor [redacted]

[redacted], mentre la particella 276 risulta ubicata sul lato opposto della

strada. Entrambi gli appezzamenti di terreno siti in zona periferica al centro

abitato confinano direttamente con la Via Pavia la quale incrocia a pochi metri

la Strada Statale n° 35 dei Giovi sulla direttrice tra Voghera – Pavia e Milano .

I lotti entrambi di forma regolare e pianeggianti, non sono attualmente

utilizzati neanche a fini agricoli, in particolare gli stessi si trovano a

disposizione dell'azienda, sul terreno distinto alla particella 276 è presente un

impianto di pesatura di veicoli pesanti collocato entro terra .

Su entrambi gli appezzamenti di terreno non sono attualmente presenti edifici

2

di alcun tipo, ai fini dell'edificazione è necessaria la presentazione di un progetto specifico per la realizzazione di qualsiasi manufatto o edificio .

### **Stato di possesso**

I terreni come precedentemente descritto risultano in uso esclusivo alla proprietaria [REDACTED]

### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Dalle verifiche compiute non sono stati rilevati vincoli giuridici gravanti sui beni .

### **ISCRIZIONI**

Non sono presenti iscrizioni pregiudizievoli in carico agli immobili oggetto della presente perizia.

### **TRASCRIZIONI**

- Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Pavia in data 13.06.2022 repertorio 59/2022 – Richiedente dott.ssa Isabella Nana con sede in Pavia Via Matteotti n° 81 – a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] . Trascritto a Voghera in data 28.07.2022 ai numeri 4645 del reg. particolare e n° 6081 del reg. generale A carico dei beni immobili posti in Comune di Casteggio e distinti al N.C.T. fg. 6 particelle 274 - 276.

### **Tipo di provenienza.**

Gli immobili in oggetto, nella loro interezza nel ventennio sono pervenuti alla Società [REDACTED]

come segue:

- per atto di acquisto dal Comune di Casteggio con atto a Rogito Notaio

3

Boiocchi Marco di Casteggio in data 15.10.2014 rep. 32240/11095, registrato a Pavia il 27.10.2014 al n° 7734 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 28.10.2014 al n.5746 del Reg. Gen. e al n. 4569 del Reg. Part.

A sua volta i beni erano pervenuti al Comune di Casteggio per acquisto con Scrittura Privata autenticata dal Notaio Giuseppe Corbellini di Casteggio in data 17.05.1986 rep. 108482 e registrato a Voghera in data 06.06.1986 al n° 232 e trascritto il 13.06.1986 ai numeri 3331 reg. part. e 2617 reg. gen.

### **Regolarità edilizia – urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico le aree annesse secondo il PGT vigente del Comune di Casteggio sono classificate come segue :

#### Particella 274

- parte in Zona di “Ambito prevalentemente Produttivo : industriale a media densità TP2 con modalità attuative dirette art. 53”. Mq. 2.208,00

- parte in zona “ Aree destinate alla viabilità “ art. 33

#### Particella 276

- parte in Zona di “Ambito prevalentemente Produttivo : industriale a media densità TP2 con modalità attuative dirette art. 53”. Mq. 520,00

- parte in zona “ Aree destinate alla viabilità “ art. 33

- parte ad Aree ed attrezzature per la mobilità

In merito alla utilizzazione fondiaria massima ammessa dei due lotti secondo gli indici e parametri indicati nel PGT , lo stesso permette la realizzazione di una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq.1.766,40 per il terreno alla particella 274 e in circa mq. 416,00 per il terreno alla particella

276 .

#### **A1 - Descrizione analitica del terreno alla particella 274**

L'appezzamento di terreno risulta posizionato sul lato di ovest a ridosso di un'area ad uso deposito automezzi con uffici e magazzini di proprietà del signor [REDACTED], il terreno della superficie complessiva desunta dai dati catastali di mq. 2.676,00 risulta di forma regolare e pianeggiante, esso è posto in angolo alla via Pavia sui lati di sud ed est, il restante lato di nord confina con terreno agricolo. Nella variante urbanistica approvata dal Comune di Casteggio nel mese di luglio 2022 il lotto di terreno in oggetto subisce una restrizione determinata dall'inserimento di previsione della strada comunale Via Pavia che dovrà essere realizzata sul limite di est del terreno per una larghezza parallela al confine di mt. 10,00. L'intera area attualmente è incolta e non risulta utilizzata, essa ha accesso pedonale e carraio direttamente dalla Via Pavia, sul lato di sud, il comparto edilizio soggetto ad edificazione diretta mediante Permesso di Costruire / Scia Alternativa, potrà essere suddiviso in più lotti funzionali oppure rimanere un lotto unico, la superficie fondiaria nominale dell'appezzamento definita dal catasto, viene recepita ai fini della presente stima.

#### **2 - Descrizione analitica del terreno alla particella 276**

L'appezzamento di terreno in oggetto, risulta posizionato sul lato di ovest a ridosso di altri lotti già edificati con capannoni produttivi di altre ditte, il terreno della superficie complessiva desunta dai dati catastali di mq. 1.651,00 risulta di forma regolare e pianeggiante, esso si trova posto in adiacenza alla via Pavia sul lato di nord, sul lato di est è presente la strada comunale di accesso ad altra proprietà, il restante lato di sud confina con altra area

industriale utilizzata ai fini agricoli. Il lotto di terreno si presenta attualmente parte incolto e parte con pavimentazione in asfalto ad uso piazzale con la presenza di manufatto interrato per la pesatura di mezzi pesanti, il terreno non risulta utilizzato ed è priva di recinzione, l'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla Via Pavia sul lato di sud, il comparto edilizio soggetto ad edificazione diretta tramite Permesso di Costruire / Scia Alternativa, si trova a fronte dell'ultima variante del PGT approvata recentemente nel mese di Luglio 2022 limitato nella superficie industriale utilizzabile . Infatti l'area risulta a destinazione artigianale per soli mq. 520 circa e la restante superficie è stata destinata ad Aree ed Attrezzature per la mobilità – parcheggio pubblico con pesanti conseguenze edificatorie. La superficie fondiaria nominale dell'appezzamento desunta dal catasto, viene recepita ai fini della presente stima.

### **Consistenza**

A1

. Superficie area esclusiva edificabile particella 274      mq.    1.766,40

. Superficie area esclusiva ad uso strada particella 274      mq.      909,60

A2

. Superficie area esclusiva edificabile particella 276      mq.      520,00

. Superficie area esclusiva per la mobilità particella 276      mq.    1.131,00

### **Analisi del contesto circostante e dell'immobile**

I lotti edificabili posti sulla via Pavia e indipendenti tra loro, si trovano ubicati in area industriale di espansione posta sul confine nord comune di Casteggio a ridosso della strada Statale n° 35 dei Giovi che collega Voghera- Pavia e Milano, a poche centinaia di metri dalla Strada Statale n° 10 che invece

collega Voghera – Stradella – Castel San Giovanni e Piacenza, essi distano inoltre circa seicento metri dal casello dell'autostrada A21 Torino – Piacenza – Brescia.

Certamente, la sofferenza del mercato italiano degli ultimi anni con un acuirsi della crisi sempre più profonda, ha inciso notevolmente anche sugli immobili produttivi ed in particolare modo per le aziende settoriali che sono risultate per molti aspetti fortemente penalizzate, questo, ha provocato l'immissione sul mercato dell'offerta immobiliare di parecchie strutture e aree totalmente inutilizzate.

Il contesto specifico in cui si trovano gli immobili, risulta certamente vantaggioso in quanto posto a ridosso della viabilità principale del territorio e contestualmente distaccato dal centro abitato, purtroppo è fatto acquisito che nonostante l'ottima posizione e viabilità, la richiesta attuale di terreno edificabile industriale - artigianale risulta estremamente esigua per e zona oltrepadana e in particolar modo per quello pavese. Certamente entrambi i lotti a fronte della recente variante urbanistica adottata dal comune di Casteggio anno caratteristiche dimensionali molto diverse tra loro e non sempre adeguate a possibili offerte di acquisto .

### **Valutazione**

Nella determinazione di una valutazione attuale degli immobili in oggetto, lo scrivente perito ha proceduto alla formazione di due lotti indipendenti i quali sono rispettivamente rappresentati nel lotto 1 dal terreno di cui alla particella 274 e nel lotto 2 dal terreno di cui alla particella 276.

Nella ricerca del corretto e più probabile valore di mercato in condizione attuale, verrà adottata la stima analitica per comparazione ad altri terreni

aventi simili caratteristiche di ubicazione e volumetria, saranno poi presi a raffronto i parametri di prezzo al metro quadro indicati nei borsini immobiliari per la zona in oggetto oltre alla comparazione con annunci sui principali siti internet di agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi svolta, in relazione alla ricerca di prezzi medi su terreni liberi con la medesima destinazione urbanistica e ubicazione specifico che:

- sui principali siti internet di vendite immobiliari il prezzo medio nella zona di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto di questa perizia è di circa **euro 45,00 / mq. per i terreni artigianali industriali soggetti ad edificazione diretta**

- quanto reperito in relazione a vendite sul sito del Tribunale di Pavia, il prezzo medio nella zona di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto della presente perizia è di circa **euro 35 - 40,00/ mq.**

Rilevate le caratteristiche degli immobili ivi considerati ovvero:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
- l'ottima posizione;
- la destinazione d'uso delle superfici;
- la situazione edilizio – urbanistica vigente;
- la documentazione catastale;
- i costi per la definizione delle pratiche edilizie;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo); prescindendo: - da eventuali pesi ipotecari; - da eventuali trascrizioni pregiudizievoli; si procede alla valutazione del più

probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente perizia.

Lo scrivente perito visionati i molteplici dati raccolti e analizzati i listini dei valori medi provinciali ritiene che gli stessi siano elementi di riferimento non vincolanti per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza. I diversi aspetti trattati e raccolti durante i sopralluoghi, evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli incrementi o decrementi di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati.

Pertanto analizzando i dati sopra esposti, con le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ritiene che nello stato attuale in cui i beni si trovano attualmente, al netto dei degni come precedentemente descritti, la più corretta valutazione sia la seguente:

Computo.

LOTTO 1 Appezamento di terreno produttivo industriale

. Sup. area escl. edif. mq. 1.766,40 x € 40,00 = € 70.656,00

. Sup. area escl. strada mq. 909,60 x € 5,00 = € 4.548,00

TOTALE = € 75.204,00

LOTTO 2 Appezamento di terreno produttivo industriale

. Sup. area escl. edif. mq. 520,00 x € 20,00 = € 10.400,00

. Sup. area escl. mobilità mq. 1.131,00 x € 10,00 = € 11.310,00

TOTALE = €. 21.710,00

TOTALE LOTTO 1 e 2 = €. 75.204,00+21.710,00 = €. 96.914,00

Successivamente al valore medio di stima determinato, lo scrivente perito procede applicando una logica di prudenza a fronte della verifica delle diverse condizioni conseguenti che esaustivamente sono riassumibili in: (i) elevate difficoltà del mercato immobiliare locale e nazionale inasprite peraltro dalla pandemia connessa al COVID-19, (ii) vendita all'asta e pertanto con giusta richiesta del mercato di condizioni migliori al normale prezzo corrente e anche in considerazione che in una procedura di vendita con asta competitiva del tribunale, e pertanto avremo:

LOTTO 1 APPEZZAMENTO DI TERRENO PRODUTTIVO INDUSTRIALE

Valore medio di stima €. 75.204,00 x percentuale di riduzione del 25% = €.  
18.801,00

Valore complessivo €. 75.204,00 - €. 18.801,00= €. 56.403,00

Il Valore complessivo degli immobili identificati nel Lotto 1 nello stato attuale in cui si trovano al netto dei degradi sopra descritti ed in considerazione di VENDITA A CORPO DELL'INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI TERRENI, in un contesto di una procedura concorsuale come nel caso in esame, oggetto della presente perizia **ammonta a complessivi €. 56.403,00 per arrotondamento ad €. 55.000,00 (dicansi euro cinquantacinquemila e centesimi zero)**

LOTTO 2 APPEZZAMENTO DI TERRENO PRODUTTIVO INDUSTRIALE

Valore medio di stima €. 21.710,00 x percentuale di riduzione del 25% = €.

10

5.427,50 .

Valore complessivo € 21.710,00 - € 5.427,50 = € 16.282,50

Il Valore complessivo degli immobili identificati nel Lotto 2 nello stato attuale in cui si trovano al netto dei degradi sopra descritti ed in considerazione di VENDITA A CORPO DELL'INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI TERRENI, in un contesto di una procedura concorsuale come nel caso in esame, oggetto della presente perizia **ammonta a complessivi € 16.282,50 per arrotondamento ad € 16.000,00 (dicansi euro sedicimila e centesimi zero)**

Varzi li 30.09.2022

Il Perito

Geometra Riccardo Tornari

Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Estratto di mappa N.C.T.

Allegato 3 – Estratto di P.G.T.

Allegato 4 – Visure catastali