

RELAZIONE DI STIMA

*-Valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà ---
OMISSIS ----*

PAVIA
TERRENI

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 Dott. Massimo Mustarelli, Curatore della liquidazione giudiziale n. 48/2024 del Tribunale di Pavia, per effettuare la valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà della società --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)

Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti ed i sopralluoghi necessari per provvedere alla stima degli immobili presso i Comuni di Pavia, Certosa di Pavia, Bornasco, San Martino Siccomario, Giussago.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda i terreni presenti a Pavia.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati è di tipo comparativo: sono stati presi in considerazione la consistenza delle porzioni immobiliari, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione, nonché l'esistenza nella zona di servizi primari e sono stati correlati con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona con prezzi medi di mercato per tali beni.

La superficie considerata per la valutazione globale dei fabbricati è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

2

Anche per quanto riguarda i terreni agricoli sono stati presi i valori medi dall'OVA (osservatorio dei valori agricoli) in modo da determinare il valore di mercato con un metodo comparativo.

La superficie utilizzata per la stima del valore dei terreni è quella catastale.

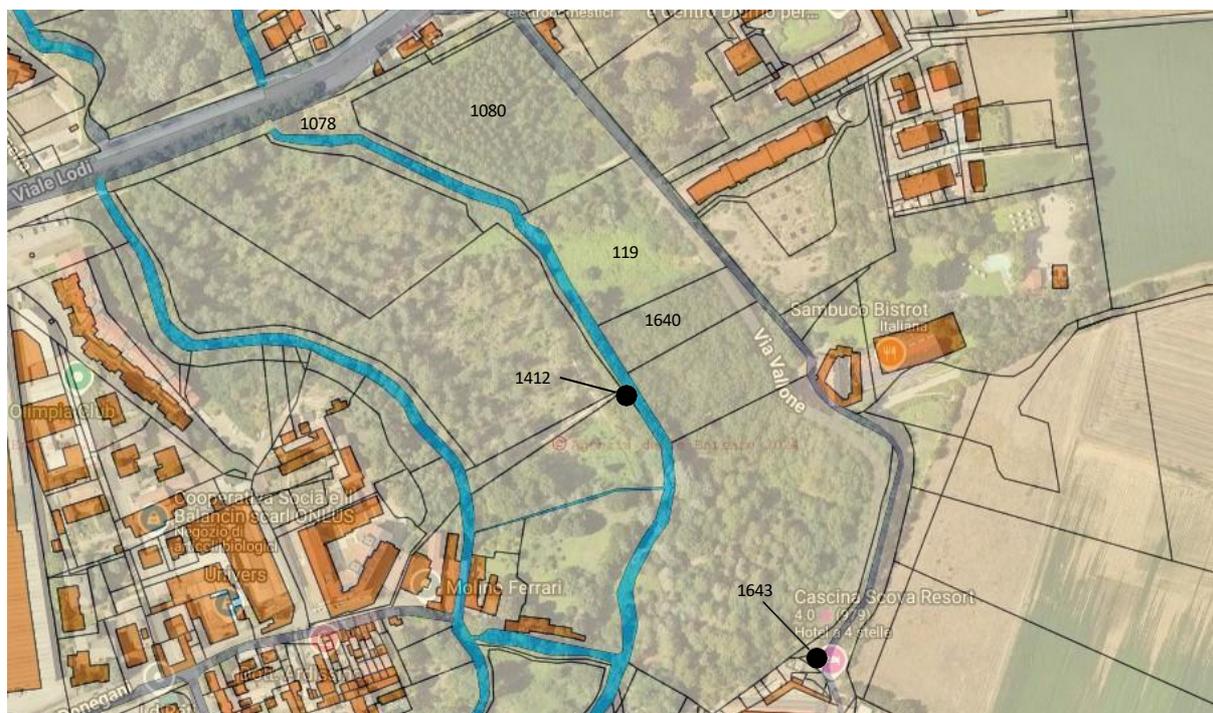
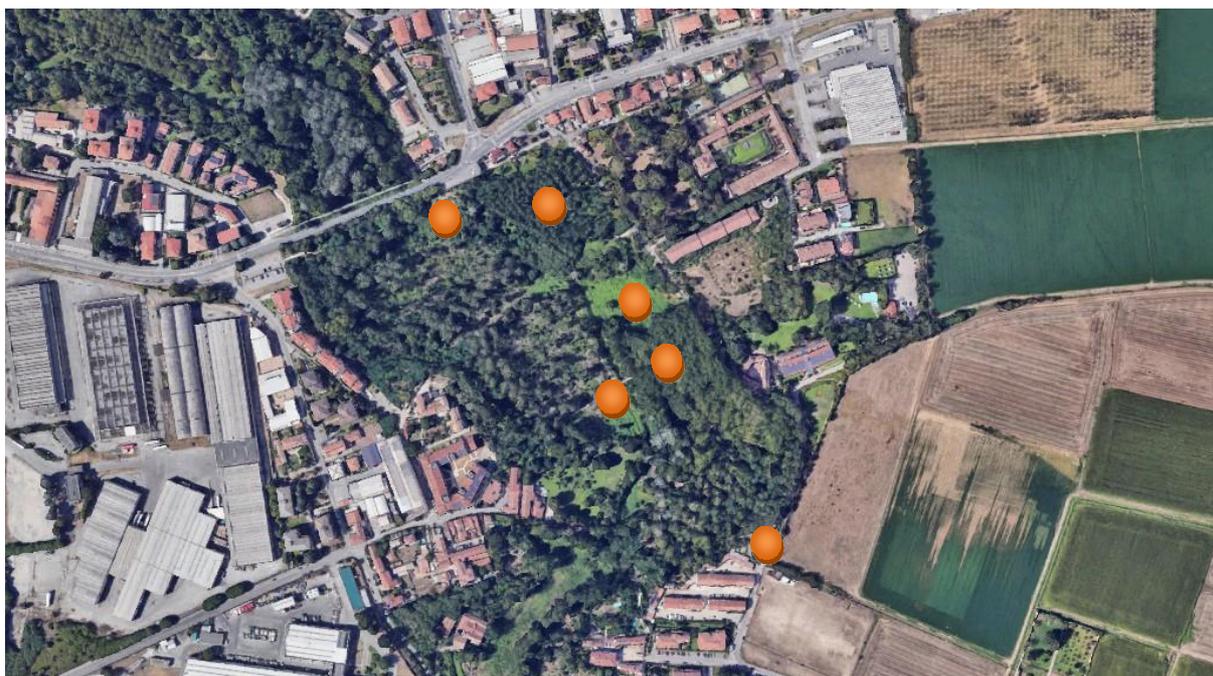
Le fonti di informazione considerate sono: l'Ufficio di Pavia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la rivista Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore e gli osservatori immobiliari.

INDICE

➤ Pag. 4	TERRENI – VIA VALLONE, PAVIA
➤ Pag. 5	DESCRIZIONI
➤ Pag. 7	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
➤ Pag.13	PROVENIENZA
➤ Pag.13	ISPEZIONI IPOTECARIE
➤ Pag.14	VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

TERRENI – VIA VALLONE, PAVIA

La città di Pavia, che ospita gli immobili oggetto della presente perizia, è capoluogo dell'omonima provincia. È una città a "misura d'uomo", con un bellissimo centro storico limitato a ZTL ed è collegata alle altre città grazie alla buona dotazione di infrastrutture (dista circa 40Km da Milano). Ospita uno degli Atenei più antichi d'Italia, ai vertici delle classifiche delle università statali, così come è all'avanguardia e di rilevanza nazionale l'ospedale Policlinico San Matteo. È, inoltre, una città ricca di zone verdi pubbliche e offre anche molti servizi dedicati allo sport.



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale

Oggetto della perizia sono i terreni di proprietà --- OMISSIS --- che si trovano nella città di Pavia, raggruppati in Via Vallone: una strada secondaria di Viale Lodi, nella zona Est della città, prevalentemente a senso unico, in cui si trovano pochi caseggiati, tra cui la più conosciuta "Cascina Scova Resort" che racchiude centro benessere e hotel in questa antica cascina ristrutturata.

I terreni si trovano inoltre nelle vicinanze del complesso di Villa Eleonora (una strada pedonale in terra battuta collega i terreni al parcheggio antistante il complesso) e del complesso di Villa Serafina, in cui si trovano ancora delle unità immobiliari di proprietà della Società.

I terreni sono così identificati catastalmente:

- sez. B, foglio 18, mapp.**119**, qualità SEMINATIVO ARBOR , sup. 6.900,00 mq , redddom. 73,05€ redd. Agr. 48,11€
- sez. B, foglio 18, mapp.**1078**, qualità INCOLT PROD , sup. 2.645,00 mq , redddom. 0,55€ redd. Agr. 0,27€
- sez. B, foglio 18, mapp.**1080**, qualità SEMINATIVO, sup. 10.807,00 mq , redddom. 27,91€ redd. Agr. 53,02€
- sez. B, foglio 18, mapp.**1412**, qualità INCOLT PROD, sup. 13,00 mq , redddom. 0,01€ redd. Agr. 0,01€
- sez. B, foglio 18, mapp.**1640**, qualità SEM.ARB., sup. 2.287,00 mq , redddom. 24,21€ redd. Agr. 15,95€
- sez. B, foglio 18, mapp.**1643**, qualità SEM.ARB., sup. 100,00 mq , redddom. 1,06€ redd. Agr. 0,70€

Descrizione:

I terreni visionati sono di carattere boschivo/sottobosco con vegetazione incolta, e fronteggiano per lo più la Via Vallone. A seguito del sopralluogo, si ritiene di attribuire ai terreni un'unica qualità colturale senza considerare quella indicata nelle visure catastali, assimilandoli tutti a "incolto produttivo"; questo permetterà una valutazione del compendio più omogenea e realistica.





A seguito del sopralluogo si specifica che:

- il mapp. **1643**, come si vede dal rilievo fotografico, è un'area a margine della strada principale riconducibile ad un argine scosceso, poco fruibile.



- il mapp. **1412**, è posizionato nel lato opposto alla Vernavola rispetto agli altri terreni di proprietà e la sua superficie è di soli 13,00mq.



- si segnala, nel mapp. **1078** la presenza di orti urbani coltivati da persone terze e senza regolare contratto di utilizzo.



Piano di Governo del Territorio:

Si allega alla presente relazione il CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato in bollo il giorno 15 Novembre 2024, con validità un anno, nel quale risulta:

- a) Piano delle Regole - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 16 maggio 2017.
mappali 119, 1078, 1080, 1412 e 1640 del foglio 18 della sezione B: *“aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate a fini agricoli”* (articolo 34 delle N.T.A) e *“aree esterne al perimetro di iniziativa comunale ed orientata”* (articolo 50 delle N.T.A.)
mappale 1643 del foglio 18 della sezione B: *“tessuto a media densità”* (articolo 22 delle N.T.A.)
- b) Zona omogenea (Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n°1444)
mappali 119, 1078, 1080, 1412 e 1640 del foglio 18 della sezione B: zona “E”
mappale 1643 del foglio 18 della sezione B: zona “B”
- c) Carta dei Vincoli del Piano delle Regole
 - c.1) D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42 articolo 142, comma 1f
mappali 119, 1078, 1080, 1412, 1640 e 1643 del foglio 18 della sezione B: assoggettati
 - c.2) area di prima approssimazione rispetto linee elettriche
mappali 119, 1078 e 1080 del foglio 18 della sezione B: assoggettati in parte
 - c.3) D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42 articolo 136, comma 1c, 1d

mappali 119, 1078, 1080, 1412, 1640 e 1643 del foglio 18 della sezione B: assoggettati a vincolo con Decreto del Segretario Regionale per la Lombardia – MiBACT in data 8 marzo 2018

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino

(approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 7/5983 del 2 agosto 2001)

mappali 119, 1078, 1080, 1412 e 1640 del foglio 18 della sezione B: “*zone naturalistiche parziali zoologico – biogenetiche*” (articolo 15 delle N.T.A.)

mappale 1643 del foglio 18 della sezione B: “*zone di iniziativa comunale ed orientata*” (art. 12 delle N.T.A.)

Si riportano gli stralci degli articoli presenti nelle NTA del PGT vigente:

Art. 34 - Aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate a fini agricoli

1. Definizione

Le aree di valore paesaggistico ambientale, sono aree caratterizzate da un elevato valore ambientale in quanto situate fra il tessuto consolidato e le aree agricole strategiche. Dette aree costituiscono l'elemento principale che caratterizza il rapporto tra città e campagna.

L'attività agricola è riconosciuta quale strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, di tutela e mantenimento delle peculiarità del paesaggio, nonché di difesa dal degrado del territorio.

2. Interventi consentiti

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e di risanamento conservativo

d) ristrutturazione edilizia

e) nuova costruzione solo nel caso di interventi di cui al comma 3a e 3b dello stesso articolo come definiti dall' art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e dall'articolo 27 della legge regionale 11marzo 2005 n°12.

3. Parametri

a) Le nuove costruzioni necessarie per lo svolgimento delle attività agricole sono ammesse solo qualora sia accertata l'impossibilità di realizzarle in Aree agricole strategiche.

b) Le nuove costruzioni per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, ammesse solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, non possono superare i limiti di densità fondiaria di 0,03 metricubi per metro quadrato.

c) E' ammesso mediante intervento edilizio diretto il recupero dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT, legittimamente insediati, per funzioni turistico ricettive, per servizi e attrezzature di interesse generale.

d) Le attrezzature e le infrastrutture produttive non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

4. Prescrizioni

a) In tali ambiti sono vietati:

- l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente con eccezione per le essenze infestanti o per le essenze con condizione vegetativa compromessa (da documentare puntualmente) da ripiantumare, fatti salvi gli interventi finalizzati alla gestione agraria;

- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali diretti a finalità diverse dalla conduzione del fondo;

- la costruzione di recinzioni con elementi non naturali se non opportunamente mitigate per garantirne il miglior inserimento paesaggistico;

- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno fatte salve le opere di recupero ambientale, quelle legate agli usi agricoli e quelle di modellazione del terreno concordate con il Comune;

- l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti;

b) Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto ambientale di riferimento in cui sono inseriti, con riferimento all'Abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino.

c) Le nuove costruzioni produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole:

- potranno essere realizzate con tecniche costruttive e materiali diverse da quelle tradizionali a condizione che siano poste in essere soluzioni architettoniche tali da garantire l'uniformità della facciata quali intonaco tinteggiato, rivestimento in laterizi o simili e escludere la realizzazione di finestrate a nastro;

- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate, con esclusione di velette perimetrali, con manto di copertura in lamiera grecate metalliche, lastre ondulate, elementi discontinui curvi in laterizio;

- le capriate di copertura dovranno risultare contenute fra i muri perimetrali; gli sporti o le tettoie dovranno aggettare come prosecuzione delle falde principali (analogamente ai "passafuori" tradizionali) o come elementi discontinui addossati al corpo principale con quota d'imposta inferiore alla falda principale.

d) Le strade poderali e le strade campestri possono essere sempre realizzate e utilizzate come percorso per favorire la fruizione agro-ambientale del territorio e rese eventualmente disponibili dalle aziende agricole in termini di accessibilità e fruibilità.

e) Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi interventi finalizzati alla creazione di formazioni boschive, nonché formazioni vegetazionali marginali quali siepi, filari alberati, a titolo esemplificativo, di connessione e salvaguardia tra il territorio rurale e quello edificato, da orientare alla compresenza delle funzioni agricole e di quelle a carattere prevalentemente ecologico.

5. Modalità attuative

a) L'attuazione degli interventi avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

b) Per l'eventuale realizzazione di nuovi edifici adibiti all'uso agricolo devono essere verificati i presupposti soggettivi e oggettivi ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

c) Gli interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo, sono consentiti solo a seguito di impegno alla realizzazione di interventi di ripristino e implementazione del patrimonio arboreo sui terreni interessati nella misura di 1 esemplare ad alto fusto per ogni 10 mq di S.L.P. realizzata, comprensiva di quelle relative alle attrezzature e infrastrutture produttive. La scelta delle essenze deve essere fatta in base all'elenco di cui all'allegato B.

L'imprenditore agricolo dovrà garantire il ripristino delle essenze eventualmente deperite per un tempo manutentivo di 10 anni.

6. Destinazioni d'uso

a) Escluse: A, B, C, D, E

7. Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

Art. 50 - Aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata

1. Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono e si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

Art. 22 – Tessuto a media densità

1. Definizione

Tessuto a densità fondiaria media dove ricorrono diverse tipologie architettoniche con una maggiore presenza di edifici in linea e a semicorte. La destinazione prevalente è quella residenziale con possibile presenza di funzioni commerciali al piano terra nelle parti degli edifici comunicanti con il fronte stradale. Gli spazi pertinenziali interni al lotto sono destinati prevalentemente a verde privato.

2. Interventi consentiti

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e di risanamento conservativo

d) ristrutturazione edilizia

e) nuova costruzione

3. Parametri

a) Indice fondiario: 0,60 mq/mq massimo, nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a 0,60 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione;

b) Rapporto di copertura: 50% massimo o esistente se superiore;

c) Rapporto di permeabilità: 25% minimo;

d) Distanze minime fatte salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono

le seguenti:

- dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;

- dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;

- tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- m 5,00 tra pareti non finestrate

e) Altezza massima degli edifici: m 16,00 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.

4. Prescrizioni

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
 - b) È prescritto il rispetto dei fili edilizi esistenti verso lo spazio pubblico.
5. Modalità attuative
- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
6. Destinazioni d'uso
- a) Escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Art. 43 - Area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche

1. Aree nelle quali dovrà essere puntualmente verificata con il proprietario/gestore della linea la fascia di rispetto delle linee elettriche ai sensi del DPCM 8/7/2003.
2. Tale verifica dovrà essere certificata dal proprietario/gestore della linea e allegata alla pianificazione attuativa oppure, in assenza, al progetto edilizio.
3. La realizzazione di nuovi elettrodotti dovrà rispettare le distanze minime di sicurezza previste dalle vigenti norme (L. 339/86; DM. 449/88; DM. 16.01.91).
4. All'interno delle fasce di rispetto non è consentita la destinazione residenziale, scolastica, sanitaria o comunque destinazione d'uso che comporti una permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore, come previsto dalla normativa vigente.

Stralcio delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino:

Articolo 15 – Z.N.P.: Zone Naturalistiche Parziali

15.1 Sono individuate con apposito segno grafico le zone naturalistiche Parziali (Z.N.P.) nelle quali sono consentite le attività umane compatibili con le finalità specifiche delle singole zone.

Tali finalità sono:

- a) botanico-forestale: dove lo scopo è quello di tutelare e migliorare gli aspetti floristici e forestali del territorio costituendo la zona naturalistica attraverso l'organizzazione di attività forestali e di corretta fruizione pubblica;
- b) zoologico-biogenetica: dove lo scopo è quello di tutelare specie rare autoctone e/o minacciate oppure aree particolarmente adatte alle esigenze della fauna caratteristica del parco;
- c) geologico-idrogeologica: dove lo scopo è quello di tutelare aree che hanno conservato caratteri di naturalità dal punto di vista geologico, idrogeologico e conseguentemente biologico, rappresentando esempi particolari di conformazione naturale del territorio.

15.2 Per ciascuna zona naturalistica parziale il Parco può redigere un Piano di settore che:

- a) determina le opere necessarie alla conservazione e all'eventuale ripristino dell'ambiente;
- b) regola le attività antropiche consentite.

Tale piano è adottato e approvato secondo le procedure previste all'articolo 18 del presente Piano.

Fino alla approvazione dei Piani di settore, i Piani di assetto forestale già esistenti o da realizzare costituiscono stralcio attuativo dei Piani delle Z.N.P. stesse.

15.3 In tutte le zone naturalistiche parziali valgono i seguenti divieti:

- a) realizzare nuovi edifici nonchè intervenire su quelli esistenti, fatta salva l'ordinaria e straordinaria manutenzione e il consolidamento, restauro e ristrutturazione degli stessi, senza alterazione di volume, fatti salvi quelli necessari alla realizzazione di opere di adeguamento igienico – tecnologico;
- b) aprire nuove strade e costruire infrastrutture in genere;
- c) realizzare nuovi insediamenti produttivi e ampliare quelli esistenti fatta eccezione per gli insediamenti a carattere zootecnico;
- d) effettuare interventi di bonifica agraria di qualsiasi tipo ad eccezione di quelli previsti al successivo comma 22.8;
- e) impiantare o ampliare nuovi complessi ricettivi all'aria aperta e/o campeggi liberi o organizzati, ai sensi delle leggi regionali 10 dicembre 1981, n. 71, 13 aprile 2001, n. 7, e/o insediamenti turistici di qualsiasi tipo;
- f) raccogliere, danneggiare o asportare flora spontanea ad esclusione dei funghi epigei e fatti salvi gli interventi di riqualificazione e restauro ambientale e di ordinaria gestione forestale;
- g) modificare il regime o la composizione delle acque, fatti salvi gli interventi di riqualificazione e restauro ambientale;
- h) introdurre specie animali o vegetali alloctone; sono consentite le reintroduzioni di specie autoctone autorizzate dall'Ente competente;
- i) abbandonare e stoccare rifiuti, localizzare discariche controllate e impianti di smaltimento in genere, costituire depositi

di materiali, anche temporanei, di qualsiasi genere, fatta eccezione per i depositi di materiale organico da impiegare in agricoltura;

l) svolgere attività pubblicitarie, organizzare manifestazioni folcloristiche, praticare lo sport agonistico, allestire complessi ricettivi all'aria aperta e/o attendamenti;

m) costruire gallerie, sbancamenti, strade, oleodotti e gasdotti, aprire o coltivare cave e miniere, operare modificazioni morfologiche;

n) realizzare nuove recinzioni; per quelle esistenti saranno consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;

o) transitare con qualsiasi veicolo motorizzato, fatta eccezione per i mezzi addetti alla attività agricola, per i mezzi di servizio, per i portatori di handicap e autorizzati dal Parco e/o dal Comune;

p) sorvolare con qualsiasi tipo di aeromobile ad una quota inferiore ai 100 metri fatta eccezione per i mezzi utilizzati per l'esercizio delle attività di vigilanza e di soccorso, di controllo di impianti e infrastrutture, e/o autorizzati dal Parco;

q) produrre rumori, suoni e luci fatti salvi quelli causati dall'esercizio delle attività ammesse;

r) introdurre cani, fatti salvi quelli utilizzati per l'esercizio venatorio laddove consentito;

s) accendere fuochi salvo autorizzazione degli organi competenti.

15.4 Nelle zone naturalistiche parziali geologico-idrogeologiche, oltre alle disposizioni di cui al comma precedente vigono i divieti di:

a) alterazione delle strutture morfologiche;

b) apertura di nuove strade e sentieri;

c) effettuazione di sondaggi geognostici e perforazioni;

d) apertura pozzi;

e) impianto di colture che possano alterare la geomorfologia e l'idrologia dei luoghi.

Articolo 12 – Zone IC: zone di iniziativa comunale orientata (IC)

12.IC.1 Sono individuate all'interno dei perimetri indicati con apposito segno grafico, come zone di iniziativa comunale orientata (IC), quelle parti del territorio comprendenti gli aggregati urbani dei singoli comuni, le loro frazioni ed altre aree funzionali ad un equilibrato sviluppo urbanistico. In tali aree le decisioni in materia di pianificazione urbanistica sono demandate agli strumenti urbanistici comunali e devono essere prese nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 24 delle Norme di attuazione del P.T.P.R., «Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione dei P.R.G. comunali.

12.IC.2 In sede di adeguamento dei piani regolatori comunali al piano territoriale, possono essere definite le delimitazioni delle zone individuate nelle tavole del piano territoriale, per portarle a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore. Tali definizioni, non costituendo difformità tra il piano regolatore comunale ed il piano territoriale, non costituiscono variante allo stesso.

12. IC.3 Nella pianificazione urbanistica comunale, pur perseguendo obiettivi locali di corretto sviluppo urbanistico, dovranno tendenzialmente essere osservati i seguenti criteri metodologici nella redazione dei piani urbanistici comunali:

a) contenimento della capacità insediativa, orientata prevalentemente al soddisfacimento dei bisogni della popolazione esistente nell'area del Parco e cioè:

1. al saldo naturale della popolazione;

2. al fabbisogno abitativo documentato da analisi;

3. ad eventi di carattere socio-economico extra-residenziale valutabili ed auspicabili dall'Amministrazione comunale;

b) l'aggregato urbano dovrà tendere ad essere definito da perimetri continui al fine di diminuire gli oneri collettivi di urbanizzazione e conseguire una migliore economia nel consumo del territorio e delle risorse territoriali.

Dovrà essere prioritariamente previsto il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente; nel caso di nuove zone d'espansione queste dovranno essere aggregate all'esistente secondo tipologie compatibili con l'ambiente evitando la formazione di conurbazioni; gli indici urbanistici e le altezze massime dovranno tener conto delle caratteristiche morfologiche del contesto, rispettando soprattutto nei tessuti storici consolidati la continuità delle cortine edilizie e l'andamento dei tracciati storici anche in relazione alla conferma e valorizzazione dei rapporti visuali tra i diversi luoghi.

12. IC.4 I centri storici ed i nuclei urbani e rurali di antica formazione, perimetrati assumendo quale riferimento di base la prima levata delle tavolette dell'Istituto geografico militare, in scala 1:25.000, tenendo conto dei giardini e delle aree libere di pertinenza degli edifici, secondo quanto indicato dall'articolo 19 delle Norme del P.T.P.R. «Individuazione e tutela dei Centri e Nuclei storici», sono disciplinati dal piano regolatore generale secondo le disposizioni contenute nell'articolo 5 della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tenere conto di analisi riguardanti:

a) gli elementi e le connotazioni della struttura storica degli insediamenti nel loro complesso;

b) i valori ambientali delle connotazioni urbane;

c) pregio architettonico dei singoli edifici;

d) caratteristiche delle varie componenti architettoniche strutturali o decorative che abbiano valore storico ed artistico.

12. IC.5 Al fine del mantenimento e miglioramento del paesaggio urbano, i Comuni con più di 5.000 abitanti avranno come riferimento i seguenti indirizzi:

- a) miglioramento ambientale e paesaggistico delle aree di connessione dei margini urbani con le aree agricole adiacenti attraverso un'attenta considerazione dei rapporti visuali strutturali tra il sistema del verde urbano ed il paesaggio agrario, verificando in tal senso anche la possibilità di impianti di forestazione urbana;
- b) valorizzazione di assi viabili pedonali e ciclabili lungo eventuali corsi d'acqua esistenti, costituenti percorsi di penetrazione verso il centro urbano;
- c) armonizzazione con l'ambiente circostante delle aree produttive esistenti o di nuova formazione, attraverso la realizzazione di idonee cortine di vegetazione.

12. IC.6 I piani regolatori generali comunali e loro varianti sono sottoposti al parere del Parco. I PRG e le loro varianti devono essere trasmessi al Parco per il parere di competenza successivamente alla loro adozione.

Dopo l'avvenuta approvazione da parte dell'ente competente dovrà essere trasmessa al Parco, a cura del Comune, copia completa del piano regolatore generale e dei suoi allegati, ovvero delle varianti intercorse.

12. IC.7 Nel caso in cui previsioni di «Zone agricole e forestali» (C1, C2) o di «Zone agricole» (G1, G2) ricadano all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale Orientata, le stesse, nell'ambito della formulazione dello strumento urbanistico Comunale, avranno come riferimento le seguenti indicazioni:

- a) nelle zone C1 e C2 potranno essere individuati, secondo le modalità indicate dall'articolo 7 della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, parchi e spazi pubblici urbani e territoriali con interventi realizzabili ai sensi del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, articolo 4, punto 5, lettera f), finalizzati al mantenimento a verde delle aree;
- b) nelle zone G1 e G2 potranno essere localizzati standard urbanistici, secondo le modalità indicate dall'articolo 7 della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, oltre a quanto previsto nella precedente lettera a), con l'obiettivo di recuperare la continuità del verde e migliorare il rapporto città-campagna.

12. IC.8 Nei Comuni compresi nel territorio del parco che hanno una capacità insediativa teorica superiore a 20.000 abitanti, gli spazi per parchi pubblici urbani e territoriali (previsti dall'articolo 4, punto 5, lettera f), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444), possono essere individuati, secondo le modalità indicate dall'articolo 7 della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, anche nelle aree agricole e forestali (G1, G2) in coerenza con le specifiche previsioni del P.T.C. e sempre nel quadro di una corretta sistemazione a verde delle aree coinvolte.

12. IC.9 Nei Comuni compresi nel territorio del parco, in fase di redazione di nuovo P.R.G. e di variante generale dello stesso, si potrà prevedere la modifica, anche in rettifica, del perimetro IC previsto nel presente P.T.C., per una superficie complessiva non superiore al 5% della zona IC interessata il capoluogo comunale o una frazione dello stesso.

L'ubicazione delle aree in ampliamento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) essere localizzata in continuità con il perimetro IC indicato nel presente P.T.C.;
- b) non interessare, compromettere e/o alterare aree di particolare pregio ambientale ed agronomico;
- c) essere recepita dal Parco nella cartografia del P.T.C. entro 60 giorni.

La modifica di perimetro non riguarda le zone A, B1, B2, B3, ZPN, ZPS.

Provenienza:

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla Società in liquidazione da --- OMISSIS --- in forza di atto di fusione di società per incorporazione del 15/06/2010 rep. n. 1154/878 a rogito Notaio Francesco Gallotti, trascritto a Pavia il 02/07/2010 ai nn. 12678/7503.

Alla Società --- OMISSIS --- i terreni sono pervenuti in forza dei seguenti atti:

- atto del 15/10/2004 rep. n. 50931/27214 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Pavia il 03/11/2004 ai nn. 21717/12918;
- atto del 15/10/2004 rep. n. 50932/27215 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Pavia il 03/11/2004 ai nn. 21718/12919;

Ispezioni ipotecarie:

Iscrizioni

Nessuna

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 03/11/2004 - Registro Particolare 12918 Registro Generale 21717

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 50931/27214 del 15/10/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 03/11/2004 - Registro Particolare 12919 Registro Generale 21718

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 50932/27215 del 15/10/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7503 Registro Generale 12678

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 1154/878 del 15/06/2010

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 11575 Registro Generale 16310

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 122 del 16/07/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Valutazione e analisi di mercato:

Come già detto in premessa, per valutare i terreni è stato preso come riferimento il valore dei terreni agricoli dall'osservatorio dei valori agricoli medi, edizione EXEO, con annata di rilevazione il 2022; la superficie utilizzata per la stima è quella risultante dalla documentazione catastale, in assenza di esecuzione di rilievi topografici per accertare l'effettiva consistenza degli appezzamenti di terreno e/o la correttezza dei confini catastali.

Per le osservazioni fatte a seguito dei sopralluoghi, dello stato dei terreni e della loro posizione, si ritiene di applicare un valore pari a 0,50 €/mq per tutti i terreni di proprietà e creare un UNICO LOTTO.

Essendo in totale la superficie pari a: 22.752,00 mq

VALORE COMMERCIALE: 11.376,00€

Il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto 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 LOTTO 1: 9.670,00 €

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi

Mortara, 02/12/2024

f.to Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- 01_ visure catastali degli immobili
- 02_ mappa dei terreni
- 03_ ispezioni ipotecarie
- 04_ certificato di destinazione urbanistica (CDU)