

RELAZIONE DI STIMA

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

SAN MARTINO SICCOMARIO
TERRENI_LOTTO 1

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 --- SRL (--- 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, Giusago.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda i terreni presenti a San Martino Siccomario.

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.

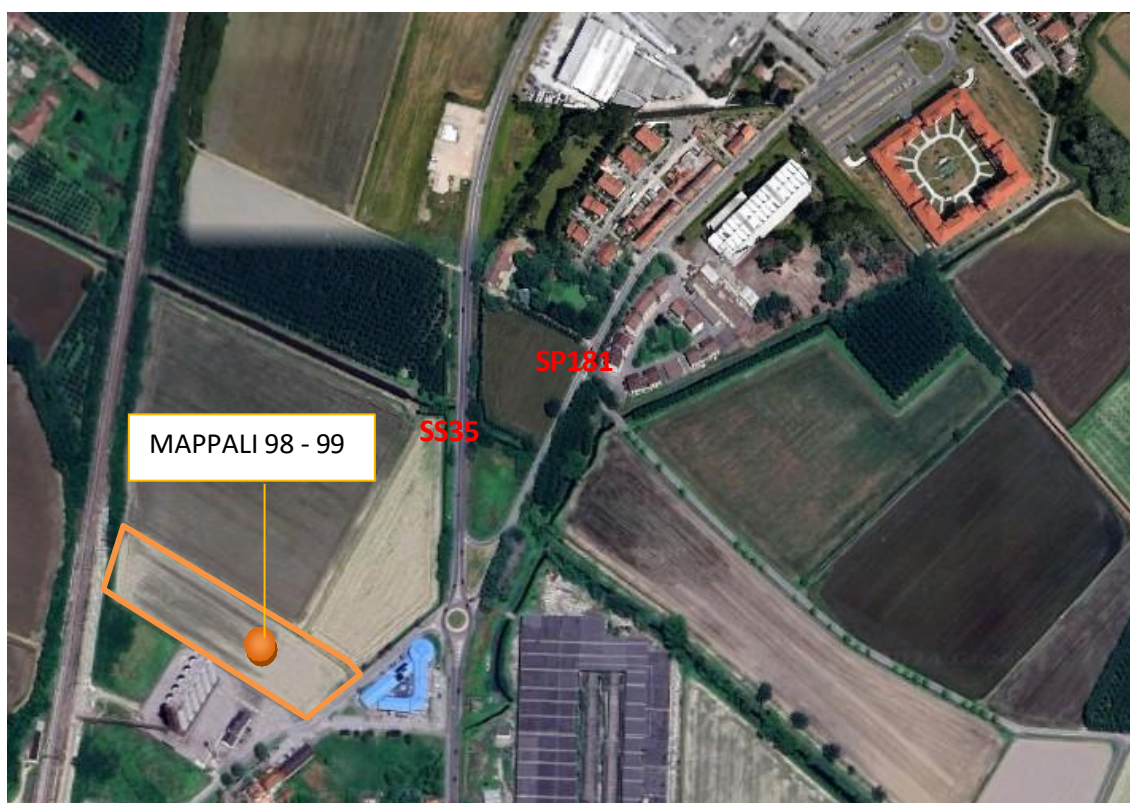
Le fonti di informazione considerate sono: l'Ufficio di Pavia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la rivista Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore e gli osservatori immobiliari.

INDICE

➤ Pag. 4	TERRENI – SAN MARTINO SICCOMARIO (PV)
➤ Pag. 5	DESCRIZIONI
➤ Pag. 6	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
➤ Pag. 8	PROVENIENZA
➤ Pag. 8	ISPEZIONI IPOTECARIE
➤ Pag. 9	VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

TERRENI – SAN MARTINO SICCOMARIO (PV)

San Martino Siccomario è un comune della Provincia di Pavia, distante dal capoluogo appena 4,00Km, collocato nella zona a sud del fiume Ticino. Conta circa 6.400,00 abitanti ed è un piccolo centro con pochi e scarsi negozi di vicinato, ma nella periferia sono collocati grandi centri commerciali, cinema, palestre, ristoranti, ecc. con ampi parcheggi a disposizione.



Oggetto della perizia sono i terreni di proprietà --- OMISSIS --- SRL che si trovano nella zona sud-ovest rispetto al centro del paese, in periferia, sulla strada che collega San Martino Siccomario a Cava Manara (PV) e in prossimità della stazione ferroviaria.

I terreni sono così identificati catastalmente:

- foglio 12, mapp. **98**, qualità RISAIA STAB , sup. 13.625,00 mq , redddom. 175,49€ redd. Agr. 73,89€
- foglio 12, mapp. **99 AA**, qualità RISAIA STAB , sup. 500,00 mq , redddom. 6,44€ redd. Agr. 2,71€ - mapp. **99 AB**, qualità SEMIN IRR , sup. 40,00 mq , redddom. 0,56€ redd. Agr. 0,32€

Descrizione:

I terreni visionati risultano coltivati e la tipologia delle aree permette l'uso agricolo. Si ritiene di attribuire ai terreni un'unica qualità colturale, assimilandoli tutti a "risaia"; questo permetterà una valutazione del compendio più omogenea e realistica.



Fotografie dei mappali 98 - 99

Piano di Governo del Territorio:

Si allega alla presente relazione il CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato in bollo il giorno 26 Novembre 2024, con validità un anno, nel quale risulta:

Fg.	Particella		Ha	a	ca	Destinazione Urbanistica
12	98		1	36	25	Parte: Fascia di rispetto tracciato ferroviario Parte: Zone G2 - Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola (art.9 NTA del PTC del Parco Regionale) Zona con determinazione sospesa (art 33, NTA)
	99	AA	0	5	00	Tessuti agricoli in zona IC (art 32, NTA)
		AB	0	00	40	

Si riportano gli stralci degli articoli presenti nelle NTA del PGT approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 16.07.2020 Pubblicato sul B.U.R.L. serie n. 5 – del 03.02.2021:

Articolo 32 Terreni agricoli in Zona IC

1. Riguardano i terreni compresi nella Zona IC del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino ancora prevalentemente utilizzati per attività produttive agricole e che presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare, per le quali il PGT esclude quindi ogni trasformazione per nuovi insediamenti urbani e per nuove infrastrutture e servizi.
2. Nei Terreni agricoli in zona IC si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale vigente in materia di aree agricole.
3. Sono quindi ammessi gli interventi finalizzati alla conduzione dell'azienda agricola e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, nonché alla realizzazione delle attrezzature produttive, quali stalle, silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.
4. In queste zone il PGT si attua per intervento diretto; al fine del computo delle superfici utili realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli presenti nei Comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.
5. Regole urbanistiche
Gli interventi di nuova costruzione (demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ampliamento) si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:
- If = 0,01 mq/mq
- H = m. 7,50 (ad eccezione delle attrezzature produttive)
6. Regole funzionali
In queste zone sono consentiti tutti gli U2 - Usi agricoli di cui all'Articolo 4 delle presenti norme.

Articolo 33 Zona con determinazione sospesa

1. Nelle tavole di azionamento del PGT è individuata una zona la cui puntuale destinazione è sospesa, secondo quanto stabilito dal Parco del Ticino con parere del 777/12363/05 e 186/3732/09 DF/ID, nell'attesa di una rettifica dell'errore di confine amministrativo.
2. La sospensione di destinazione ha origine dall'errore di definizione dei limiti amministrativi comunali che la cartografia del Parco Lombardo della Valle del Ticino, coincidente con i confini contenuti nella Carta Tecnica Regionale, riporta ancora oggi.
3. L'Amministrazione Comunale ha espletato le necessarie procedure per avviare la correzione dell'errore cartografico che è stato certificato dalla Regione Lombardia (lettera del 27/07/2011 Prot. 10493) ed ha altresì proposto al Parco della Valle del Ticino un azionamento per tale area che è riportato nell'elaborato C1 Azionamento del Piano delle Regole del Presente PGT.
4. In attesa di determinazione del Parco della Valle del Ticino e dell'approvazione della variante del PTC del parco stesso in tale zona valgono le disposizioni vigenti per le zone agricole G2 del Parco del Ticino così come disciplinate al precedente Articolo 31 .

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

Articolo 9 – Ambito Agricolo e Forestale (G)

9.G.1 L' ambito agricolo e forestale (G1 e G2) e` 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 finalita` istitutive ed in conformita` con i criteri generali fissati dal Parco, vengono mantenute e sostenute le attivita` agricole e forestali indirizzate verso il mantenimento ed il miglioramento del paesaggio.

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

(...)

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 dovra` essere indirizzato al raggiungimento della miglior valorizzazione agronomica e protettiva nonche` in funzione del recupero degli elementi paesistici. L'attuale destinazione agricola dovra` quindi essere mantenuta.

Provenienza:

I terreni oggetto di stima sono pervenuti alla Società in liquidazione da Immobiliare Cascina Rocchino S.r.l. 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 Vigevano il 06/07/2010 ai nn. 6907/4348; a quest'ultima i terreni sono pervenuti in forza di atto di compravendita del 18/04/2007 rep. n. 54574/29995 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Vigevano il 02/05/2007 ai nn. 5635/3363 dalla Sig.ra Fassina Maria Grazia.

Ispezioni ipotecarie:

Foglio 12 Mappali 98-99

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 619 Registro Generale 4980
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2161/2022 del 05/10/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore di Nostro Rocco Antonio

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/06/2005 - Registro Particolare 3759 Registro Generale 6341
Pubblico ufficiale ROGNONI PAOLA Repertorio 4316/2675 del 24/05/2005
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Servitù di passaggio pedonale e
carraio a favore dei terreni oggetto di stima)

TRASCRIZIONE del 02/05/2007 - Registro Particolare 3363 Registro Generale 5635
Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 54574/29995 del 18/04/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 06/07/2010 - Registro Particolare 4348 Registro Generale 6907
Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 1154/878 del 15/06/2010
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

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; 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 3,20 €/mq per tutti i terreni di proprietà.

LOTTO 1

Composto dai terreni: foglio 12, mappali 98-99



Superficie totale pari a: 14.165 mq

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1:

45.328,00€

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:

38.529,00 €

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi

Mortara, 14/01/2025

f.to Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- 01_ visure catastali degli immobili LOTTO 1
- 02_ mappa dei terreni LOTTO 1
- 03_ ispezioni ipotecarie LOTTO 1
- 04_ certificato di destinazione urbanistica (CDU)