

RELAZIONE DI STIMA

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

SAN MARTINO SICCOMARIO
TERRENI_LOTTO 2

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.

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.

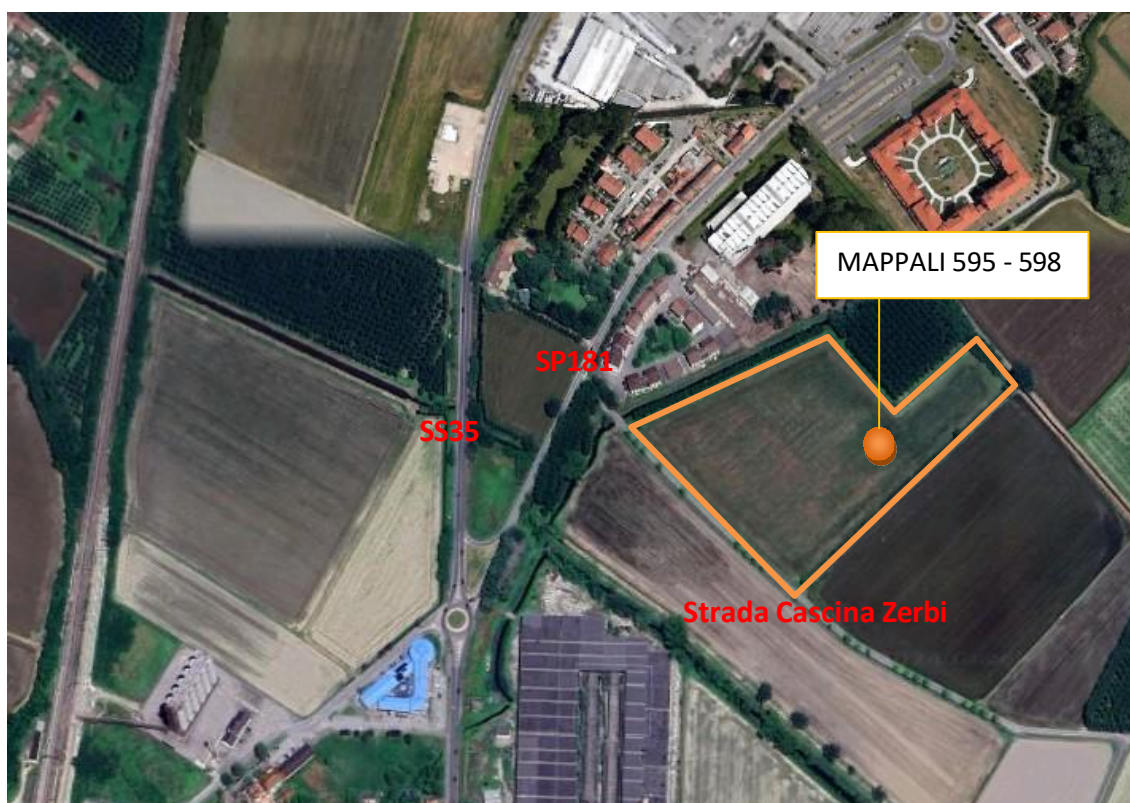
Le fonti di informazione considerate sono: l'Ufficio di Pavia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la rivista Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore e gli osservatori immobiliari.

INDICE

➤ Pag. 4	TERRENI – SAN MARTINO SICCOMARIO (PV)
➤ Pag. 5	DESCRIZIONI
➤ Pag. 6	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
➤ Pag. 7	PROVENIENZA
➤ Pag. 7	ISPEZIONI IPOTECARIE
➤ Pag. 8	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).

I terreni sono così identificati catastalmente:

- foglio 16, mapp.595, qualità RISAIA STAB , sup. 37.180,00 mq , reddom. 480,05€ redd. Agr. 201,62€
- foglio 16, mapp.598, qualità BOSCO MISTO , sup. 256,00 mq , reddom. 0,40€ redd. Agr. 0,08€

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 595 - 598

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:

16	595		3	71	80	Zone G2 - Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola (art.9 NTA del PTC del Parco Regionale)
16	598		0	2	56	Zone G2 - Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola (art.9 NTA del PTC del Parco Regionale)

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 finalità istitutive ed in conformità con i criteri generali fissati dal Parco, vengono mantenute e sostenute le attività 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 dovrà essere indirizzato al raggiungimento della miglior valorizzazione agronomica e protettiva nonché in funzione del recupero degli elementi paesistici. L'attuale destinazione agricola dovrà quindi essere mantenuta.

Provenienza:

I terreni 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 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 --- OMISSIS ---.

Ispezioni ipotecarie:

Foglio 16, Mappali 595-598

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 19/12/2013 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 9537
Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 3842/2889 del 16/12/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco

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 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 2

Composto dai terreni: foglio 16, mappali 595-598



Superficie totale pari a: 37.436,00 mq

VALORE COMMERCIALE LOTTO 2:

119.795,20€

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 2:

101.826,00 €

ING. SILVIA MICHELON

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi

Mortara, 14/01/2025

f.to Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- 01_ visure catastali degli immobili LOTTO 2
- 02_mappa dei terreni LOTTO 2
- 03_ispezioni ipotecarie LOTTO 2
- 04_certificato di destinazione urbanistica (CDU)