

**Appezamento di terreno a destinazione artigianale industriale sito in**

**Scaldasole (PV) Via Piave snc**

**Oggetto della stima**

Appezamento di terreno ad uso produttivo soggetto ad edificazione diretta e ubicato nel comune di Scaldasole (PV) in Via Piave snc.

Il terreno posto in adiacenza al complesso produttivo della [redacted] s.r.l. risulta attualmente libero.

**Ubicazione**

Il terreno si trova ubicato nel comune di Scaldasole a ridosso della Via Piave (Strada Provinciale n. 206 per Dorno ), il sito si trova in zona semiperiferica al centro cittadino, l'appezzamento è servito da strada pubblica interna collegata direttamente con la via Piave .

**Dati catastali**

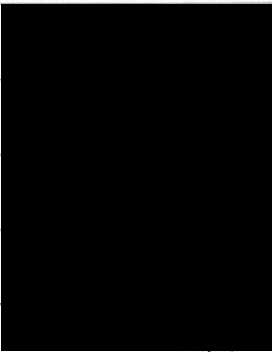
Il terreno edificabile nella sua totalità risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate – Settore territorio di Pavia come segue:

N.C.T. Comune di Scaldasole - regolarmente intestato per intere ragioni alla società [redacted] con sede in Scaldasole Loc. Barca n° 1 p.iva [redacted]

Fg	Mapp.	Sub.	Qualità	Classe	Sup. ha	a ca	R.D. €.	R.A. €.
10	508	/	Seminativo irr.	3	00	07 15	9,23	4,99
10	509	/	Seminativo irr.	3	00	07 42	9,58	5,17
10	513	/	Bosco Misto	U	00	02 06	0,32	0,06
10	507	/	Seminativo irr.	3	00	17 79	22,97	12,40

**Coerenze**

[redacted]



In unico corpo ai mappali 508-509-507-513

a nord – strada comunale

a sud – prop. ai mapp. 603 – 604

a est – lotto B ai mappali 505 – 514

a ovest – parcheggio al mappale 510

### **Descrizione e caratteristiche generali degli immobili**

Gli appezzamenti di terreno contigui e formanti un unico lotto si trovano a ridosso del complesso produttivo della società [REDACTED] alla quale confinano sul lato di est, le aree a carattere produttivo industriale – artigianale, sono raggiungibili dalla nuova strada pubblica che parte dalla via Piave ( Strada Provinciale 206 ) e oltre a servire il lotto di terreno in oggetto, permette di collegarsi direttamente alla restante proprietà [REDACTED] .

Il lotto di terreno avente forma regolare e pianeggiante risulta attualmente libero e non utilizzato, il fondo si presenta in terra battuta; il progetto di urbanizzazione ha previsto la formazione della strada centrale di servizio e accesso ai lotti nonché la realizzazione dell'incrocio alla via Piave compreso di parcheggi e tutte le urbanizzazioni di servizio ai lotti, la strada prosegue poi sulla particella 576 ( proprietà [REDACTED] ) sino a raggiungere il complesso produttivo dell'azienda al fine di permettere il suo collegamento diretto alla strada provinciale n. 206 .

### **Stato di possesso**

L'appezzamento di terreno come precedentemente descritto risulta libero e non utilizzato, dalle verifiche e misurazioni eseguite il confine di est verso la restante proprietà [REDACTED] risulta non coerente con quello catastale e pertanto necessita arretrare la recinzione presente .

### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle verifiche compiute non sono stati rilevati ed oneri giuridici gravanti sui beni in oggetto .

### ISCRIZIONI

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

### TRASCRIZIONI

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

### Tipo di provenienza.

Gli immobili in oggetto, nella loro interezza nel ventennio sono pervenuti alla Società [redacted] con sede in Scaldasole (PV) Località Barca n° 1 come segue:

- per atto di acquisto dalla signora [redacted] nata a Pavia il 17.02.1947 con atto a Rogito Notaio [redacted] di Garlasco in data 30.05.2016 rep.5695/4084, registrato a Pavia il 27.06.2016 al n°10085 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 27.06.2016 al n.5264 del Reg. Gen. e al n.3624 del Reg. Part.

A sua volta i beni erano pervenuti alla signora [redacted] per acquisto della nuda proprietà da [redacted] con atto a Rogito Notaio [redacted] di Vigevano in data 18.03.1978 rep. 42879/22453 registrato a Vigevano il 04.04.1978 n° 552 e successiva riunione di usufrutto di [redacted] in data 08.06.1978 .

### Regolarità edilizia – urbanistica

Dal punto di vista urbanistico le aree annesse secondo il PGT vigente del Comune di Scaldasole sono classificate in Zona di “Tessuto a destinazione Produttiva” con modalità attuative dirette .

In merito alla utilizzazione fondiaria complessiva del comparto secondo gli indici e parametri indicati nello strumento urbanistico alla zona interessata, lo stesso permette la realizzazione di una superficie lorda di pavimento complessiva pari al 65% della superficie fondiaria esistente pertanto pari a:  
Sup. fondiaria esistente mq. 3.442,00 x 65% = Superficie lorda di pavimento complessiva massima ammessa mq. 2.237,30 .

### A1 - Descrizione analitica e formazione dei lotti

Il lotto di terreno in oggetto è collocato sul lato destro alla nuova strada di penetrazione dalla via Piave, come gli altri lotti adiacenti risulta servito dalla stessa mediante accessi carrai e pedonali che andranno realizzati contestualmente alle future costruzioni, la strada pubblica termina a fondo cieco contro la restante proprietà [REDACTED] ove sono presenti capannoni e aree industriali .

Lotto A - costituito dalla particelle distinte al N.C.T. al fg. 10 mappali 508-509-507-513

### Consistenza

LOTTO A

. Superficie area esclusiva edificabile a destinazione produttiva mq. 3.442,00

### Analisi del contesto circostante e dell'immobile

L'appezzamento edificabile e indipendente di giuste dimensioni, si trova collocato in area produttiva di espansione posta sul confine del paese a

ridosso della strada Provinciale n° 206 che collega Voghera - Dorno - Vigevano, esso dista circa sei chilometri dal casello dell'autostrada A7 Milano - Genova.

Certamente, la sofferenza del mercato italiano degli ultimi anni con un acuirsi della crisi sempre più profonda, ha inciso notevolmente anche sugli immobili produttivi e soprattutto per quelli di modeste dimensioni che erano utilizzati dalle piccole attività artigianali o industriali 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 a destinazione industriale - artigianale risulta estremamente esigua per il territorio oltrepadano e in particolar modo per quello pavese. Certamente il comparto ubicato in adiacenza al sito [REDACTED], permette anche la possibilità di fondersi con lo stesso per aumentarne le dimensioni all'occorrenza di eventuali acquirenti.

### Valutazione

Nella determinazione di una valutazione attuale degli immobili in oggetto lo scrivente perito ha proceduto alla formazione di un solo lotto indipendente, lo stesso per esigenze edificatorie dettate dalla richiesta del mercato può essere ovviamente frazionato in due unità.

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 25,00 – 30,00 / mq. per i terreni artigianali industriali**,

- 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 15,00 -20,00/ 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 ritiene detti listini, elementi di riferimento non vincolanti per 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 A

. Sup. area mq. 3.442,00 x € 12,50 = € 43.025,00

Il Valore complessivo dell'appezzamento di terreno identificato nel Lotto A nello stato attuale in cui si trova al netto dei degni sopra descritti ed in considerazione di VENDITA 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 € 43.025,00 portato per arrotondamento ad € 43.000,00 (diconsi euro quarantatremila e centesimi zero)

Diversamente il Valore complessivo degli immobili nello stato attuale in cui si trovano al netto dei degradi sopra descritti ed in considerazione di VENDITA A CORPO PER DISMISSIONE DELL'INTERO COMPLESSO in un contesto di una procedura fallimentare verrebbe ulteriormente ridotta di una percentuale del 20 % e pertanto - **Lotto A a complessivi €. 34.436,00 per arrotondamento ad €. 34.000,00 (diconsi euro trentaquattromila e centesimi zero).**

Varzi li 20.06.2023

Il Perito



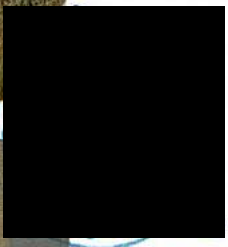
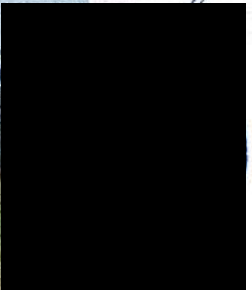
Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Estratto di mappa N.C.T.

Allegato 3 – Estratto di P.G.T.

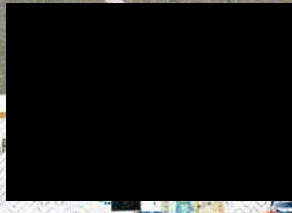
Allegato 4 – Visure catastali



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate

00037013 00009588 WDX03001  
00025455 21/06/2023 12:16:01  
4578-00029 36894ADC4DCB04F7  
IDENTIFICATIVO : 01201118652358

0 1 20 111865 235 8



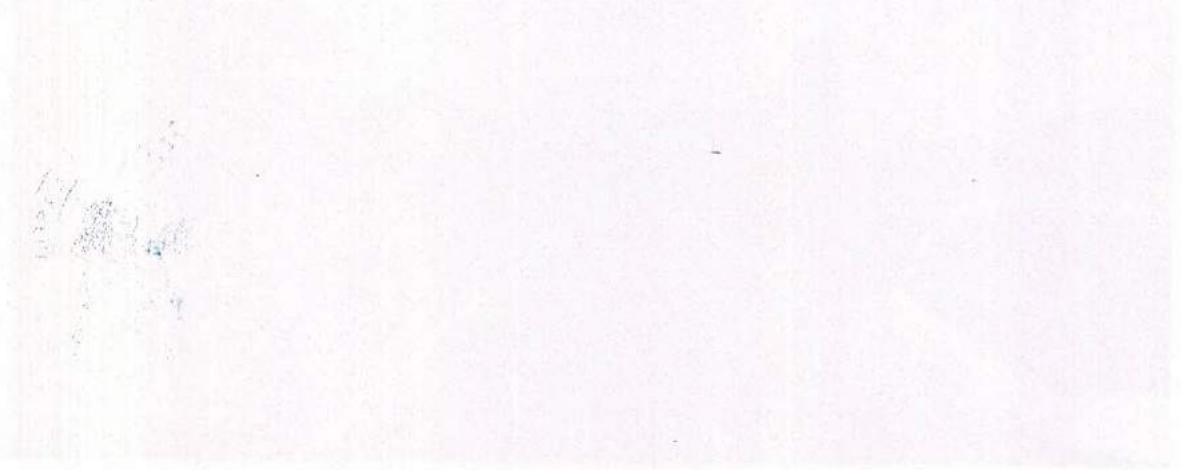
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

00037013 00009588 WDX03001  
00025455 21/06/2023 12:16:07  
4578-00029 B786D5805D9F9CE4  
IDENTIFICATIVO : 01201118652347

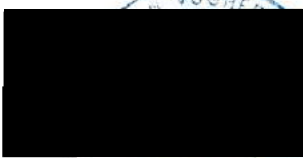
0 1 20 111865 234 7







20-Giu-2023 10:15:15  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.001 x 378.000 metri  
 Protocollo pratica T90929/2023  
 Comune: (PV) SCALDASOLE  
 Foglio: 10



MARCA DA BOLLO:  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**€0,26**  
 ZERO/26  
 Agenzia Entrate  
 00037013 00009588 WOX03001  
 00025457 21/06/2023 12:16:13  
 4578-00029 74C03CB4080EAB80  
 IDENTIFICATIVO : 012Q1118652336

MARCA DA BOLLO:  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**€0,26**  
 ZERO/26  
 Agenzia Entrate  
 00037013 00009588 WOX03001  
 00025458 21/06/2023 12:16:19  
 4578-00029 8621F31030019013  
 IDENTIFICATIVO : 012Q1118652325



N=300


## Legenda


 Confine comunale

### Tessuti esistenti e di completamento


 Nucleo antico

 Centro storico

 Ville con giardino

 Tessuto residenziale consolidato


 Zona residenziale di completamento

 Tessuto a destinazione produttiva


 Servizi

 Zone a verde privato inedificabile


### Ambiti di trasformazione

 Ambiti di trasformazione

### Piano di lottizzazione

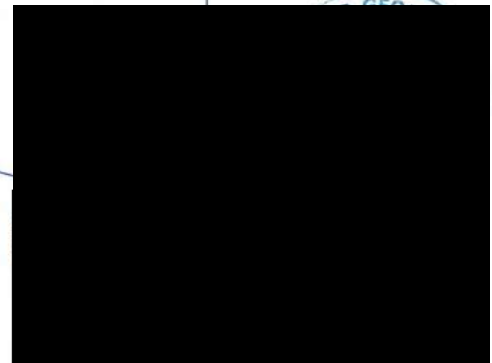
 Piano di lottizzazione

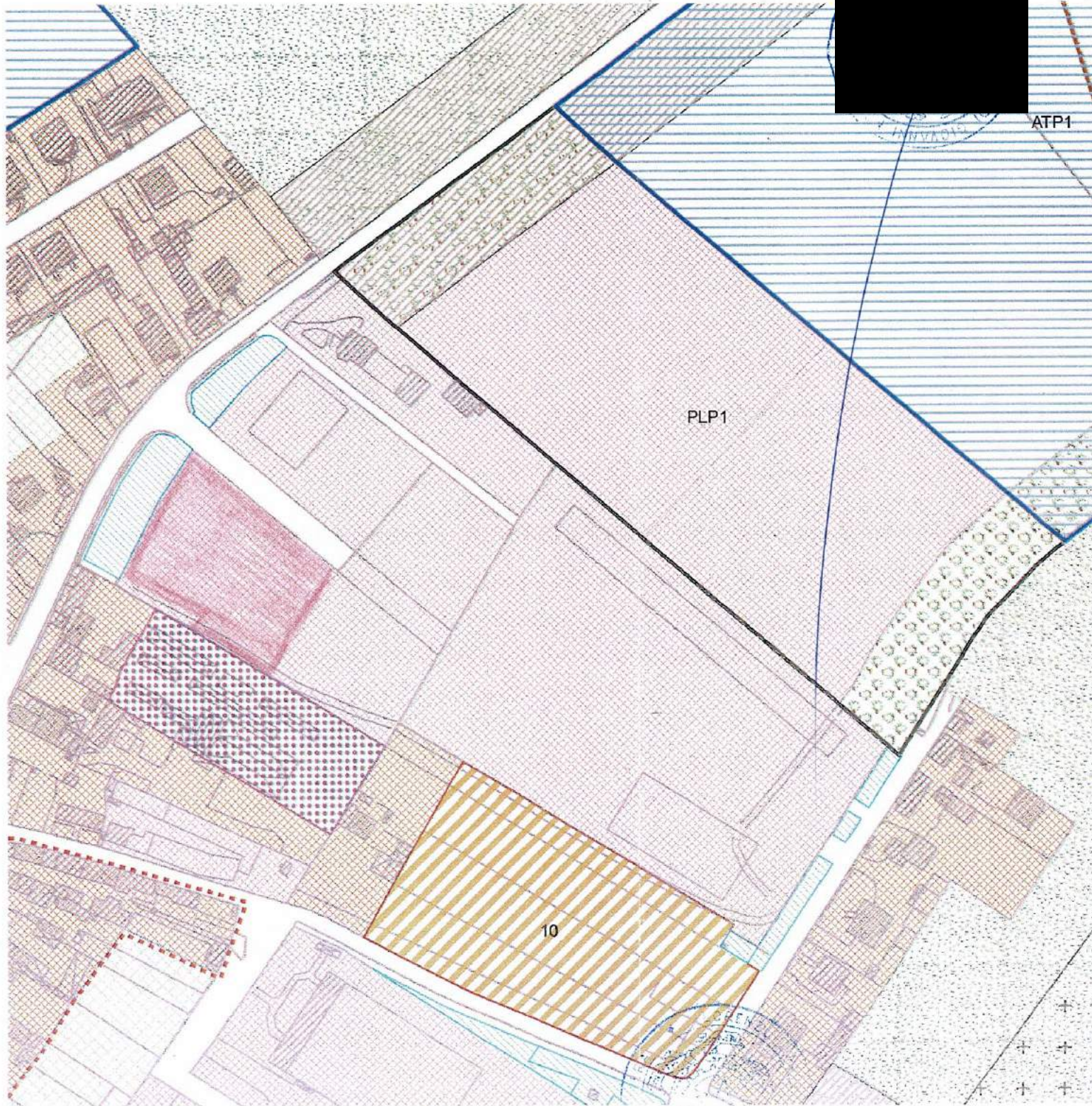
### Sistema rurale

 Tessuto agricolo di rispetto del centro abitato

Agricolo di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica e a prevalente valenza ambientale

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ed elevata caratterizzazione produttiva





ATP1

PLP1

10

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

agenzia entrate

00037013 00009588 WDX03001  
00025461 21/06/2023 12:16:37  
4578-00029 070815D18DA9748E  
IDENTIFICATIVO : 01201118652290

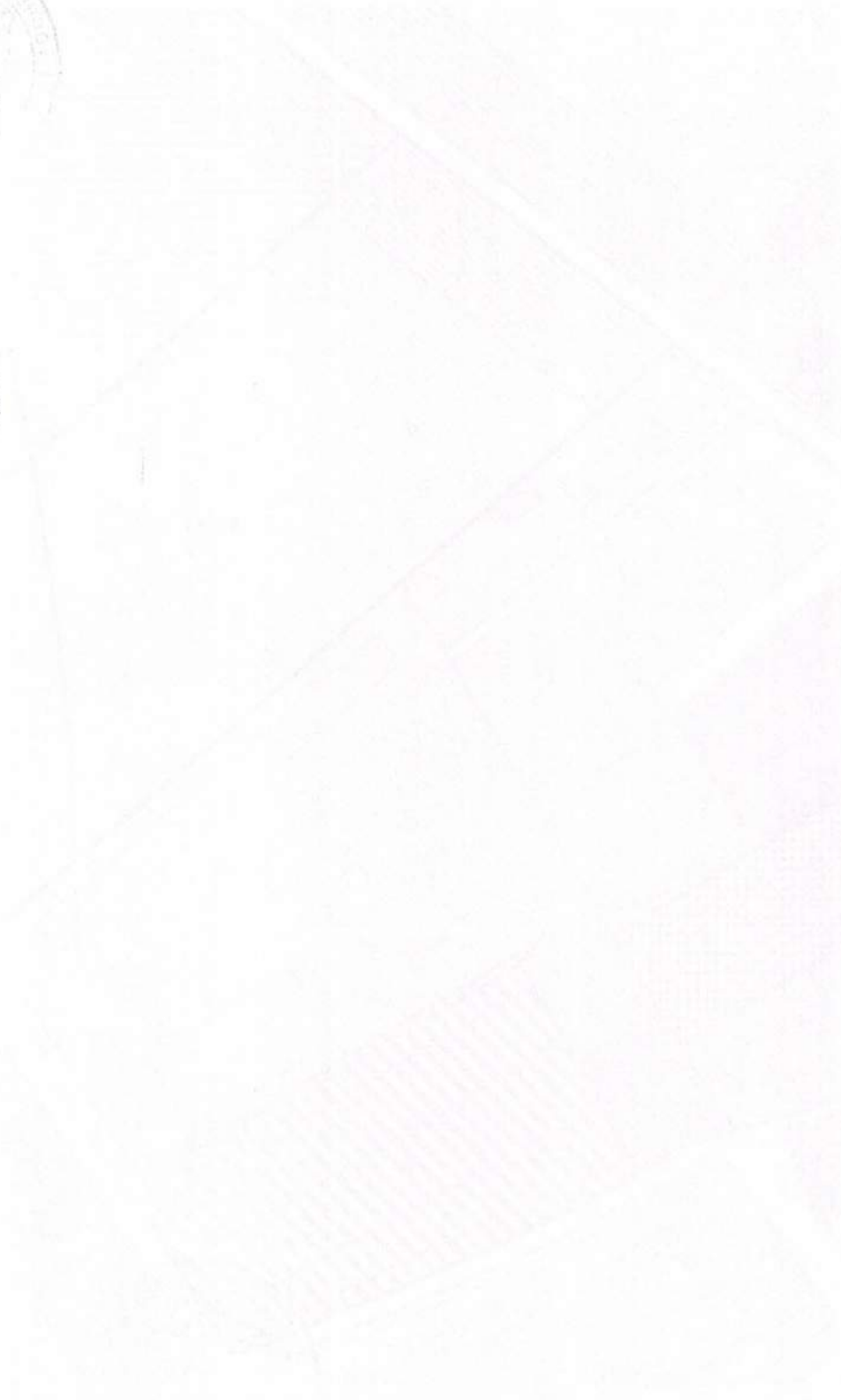
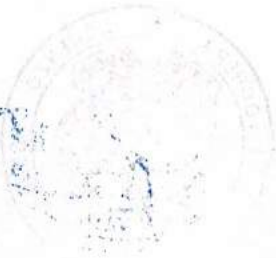
0 1 20 111865 229 0

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

agenzia entrate

00037013 00009588 WDX03001  
00025462 21/06/2023 12:16:43  
4578-00029 19A468150819971C  
IDENTIFICATIVO : 01201118652289

0 1 20 111865 228 9



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

**Intestazione degli immobili indicati al n.5**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 02/11/2005 Pubblico ufficiale PV0188876 in atti dal 30/11/2005	[REDACTED]	Sede GARLASCO (PV) Repertorio n. 1880 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Voltura n. 20014.1/2005 - Pratica n.

**6. Immobili siti nel Comune di SCALDASOLE (Codice I487) Catasto dei Terreni**

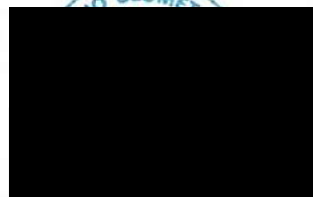
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	10	506		-	SEMIN IRRIG	03	00	72		Euro 0,93	Euro 0,50	FRAZIONAMENTO del 14/06/2006 Pratica n. PV0103720 in atti dal 14/06/2006 (n. 103720.1/2006)	
2	10	507		-	SEMIN IRRIG	03	17	79		Euro 22,97	Euro 12,40	FRAZIONAMENTO del 14/06/2006 Pratica n. PV0103720 in atti dal 14/06/2006 (n. 103720.1/2006)	Annotazione
3	10	508		-	SEMIN IRRIG	03	07	15		Euro 9,23	Euro 4,99	FRAZIONAMENTO del 14/06/2006 Pratica n. PV0103720 in atti dal 14/06/2006 (n. 103720.1/2006)	Annotazione
4	10	509		-	SEMIN IRRIG	03	07	42		Euro 9,58	Euro 5,17	FRAZIONAMENTO del 14/06/2006 Pratica n. PV0103720 in atti dal 14/06/2006 (n. 103720.1/2006)	Annotazione
5	10	511		-	SEMIN IRRIG	03	01	18		Euro 1,52	Euro 0,82	FRAZIONAMENTO del 14/06/2006 Pratica n. PV0103720 in atti dal 14/06/2006 (n. 103720.1/2006)	
6	10	513		-	BOSCO MISTO	U	02	06		Euro 0,32	Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 14/06/2006 Pratica n. PV0103720 in atti dal 14/06/2006 (n. 103720.1/2006)	

Immobile 2: Annotazione: SR

Immobile 3: Annotazione: SR

Immobile 4: Annotazione: SR

Totale: Superficie .36.32 Redditi: Dominicale Euro 44,55 Agrario Euro 23,94



## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

### Intestazione degli immobili indicati al n.6

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 30/05/2016 Pubblico ufficiale di VIGEVANO in atti dal 27/06/2016 Sede GARLASCO (PV) Repertorio n. 5695 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3625.1/2016 Reparto PI		

**Totale Generale: Superficie 3.51.09 Redditi: Dominicale Euro 436,70 Agrario Euro 190,37**

Unità immobiliari n. 16

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80