

Appezamento di terreno a destinazione residenziale sito in

Scaldasole (PV) Via Marchesi Malaspina snc

Oggetto della stima

Appezamento di terreno ad uso residenziale ubicato nel comune di Scaldasole (PV) in Via Marchesi Malaspina snc.

L'appezamento di terreno posto in adiacenza alla via non risulta attualmente utilizzato neanche ai fini agricoli.

Ubicazione

Il terreno di forma regolare con fronte sulle Vie Marchesi Malaspina e Via dello Sculdascio si trova ubicato nel comune di Scaldasole in zona semicentrale al paese nelle vicinanze della via Roma / S.P. n. 206 per Sannazzaro - Voghera, gli accessi al fondo sono posti sulla via Marchesi Malaspina.

Dati catastali

1) Il terreno già suddiviso in due lotti indipendenti 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 CO.E.S.I. s.r.l. con sede in Scaldasole Loc. Barca n° 1 p.iva

[REDACTED]

Fg	Mapp.	Sub.	Qualità	Classe	Sup. ha	a	ca	R.D. €.	R.A. €.
3	290	/	Semin. Irrig.	3	00	10	27	10,34	7,16
3	291	/	Semin. Irrig.	3	00	09	55	9,62	6,66

Coerenze

Al mappale 290

[REDACTED]

a nord – prop. ai mapp. 315 e strada nuova al mapp. 287

a sud – via Marchesi Malaspina

a est – via

a ovest – prop. al mapp. 291

Al mappale 291

a nord – prop. ai mapp. 313 e strada nuova al mapp. 287

a sud – via Marchesi Malaspina

a est – prop. al mapp. 290

a ovest – prop. al mapp. 292

Descrizione e caratteristiche generali degli immobili

Entrambi gli appezzamenti di terreno di forma regolare si trovano in adiacenza tra loro con fronte di ingresso sulla via Malaspina, il lotto a destra è posto in angolo con la Via dello Sculdascio, i terreni risultano pianeggianti essi sono recintati verso le pubbliche vie con elementi in rete metallica prefabbricati da cantiere, sul fronte di ingresso alla via Malaspina è presente marciapiede pedonale con sottostanti pozzetti di allaccio ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .

La via seppur di recente formazione si presenta asfaltata e ben tenuta, il sito è contraddistinto da numerosi edifici di tipo residenziale a uno e due piani fuori terra con costruzioni principalmente di tipo unifamiliare e bifamiliare .

Stato di possesso

Entrambi gli appezzamenti di terreno come precedentemente descritto risultano liberi e non utilizzati dalla proprietaria [REDACTED] essi risultano recintati con rete da cantiere nei lati verso le vie pubbliche .

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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) Via Barca 1 come segue:

- mappale 290 per atto di acquisto dai signori [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] con atto a Rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED] di Garlasco in data 10.06.2004 rep. 1242/779, registrato a

Vigevano il 21.06.2004 al n°2009 serie 1T, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 22.06.2004 al

n.6130 del Reg. Gen. e al n. 3915 del Reg. Part. e successivo

atto di quietanza per trasferimento di proprietà dai signori [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto a Rogito Notaio

[REDACTED] [REDACTED] di Garlasco in data 29.12.2004 rep. 1571/990,

registrato a Vigevano il 03.01.2005 al n° 2 serie 1T, trascritto presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 03.01.2005

al n.7 del Reg. Gen. e al n. 6 del Reg. Part.

a sua volta i beni erano pervenuti ai venditori per le quote di 3/6

indivisa a [REDACTED], 2/6 indivisa [REDACTED], 1/6 Strada

Emanuela per assegnazione ai soci della società [REDACTED] con

sede a Milano con atto a Rogito Notaio [REDACTED] di

Mede registrato a Mede il 10.01.1986 al n° 70 vol. 153 trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il

22.01.1986 al n.564 del Reg. Gen. e al n.481 del Reg. Part.

- mappali 291 per atto di acquisto dalla società [REDACTED] con sede i

Scaldasole con atto a Rogito Notaio [REDACTED] di

Sannazzaro de Burgondi in data 23.12.2010 rep. 2089/1682,

registrato a Vigevano il 18.01.2011 al n° 2 serie 1T, trascritto presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 04.01.2011

al n.27 del Reg. Gen. e al n.18 del Reg. Part.

a sua volta la società La casa srl per atto di acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] nato a Salemi il 02.01.1944 a rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED] di Sannazzaro de Burgondi in data 31.07.2007

rep. 392, registrato a Vigevano il 07.08.2007 al n°6667 serie 1T,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Vigevano il 03.08.2007 al n.10997 del Reg. Gen. e al n. 6667 del

Reg. Part.

a sua volta il signor [REDACTED] acquistava da [REDACTED]

con sede in Scaldasole con atto a Rogito Notaio [REDACTED]

di Mede in data 02.03.2006 rep. 57818/9354, registrato a Vigevano il

09.03.2006 al n° 2 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Vigevano il 08.03.2006 al n.2366 del Reg.

Gen. e al n. 1431 del Reg. Part.

a sua volta la società [REDACTED] per atto di acquisto dai signori Strada Pietro, Strada Antonio, Strada Emanuela con atto a Rogito Notaio [REDACTED] di Garlasco in data 29.12.2004 rep. 1571/990, registrato a Vigevano il 03.01.2005 al n° 2 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 03.01.2005 al n. 7 del Reg. Gen. e al n. 6 del Reg. Part.

Regolarità edilizia – urbanistica

Dal punto di vista urbanistico le aree secondo il PGT vigente del Comune di Scaldasole sono classificate in “ Zona residenziale di completamento “

In merito alla utilizzazione fondiaria complessiva di ciascun lotto secondo gli indici e parametri indicati nel Piano delle Regole, lo stesso permette la realizzazione con intervento edilizio diretto di una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq. 338,91 per il lotto al mappale 290 e mq. 315,15 per il lotto al mappale 291 .

Consistenza

Lotto A - particella 290 - Superficie area esclusiva edificabile mq. 1.027,00

Lotto B - particella 291 - Superficie area esclusiva edificabile mq. 955,00

Analisi del contesto circostante e dell'immobile

Entrambi i lotti aventi superficie complessiva e forma idonei per la realizzazione di costruzioni residenziali sia di tipo unifamiliari che plurifamiliari, si trovano in una zona di recente formazione contraddistinta da costruzioni alternate tra villette e palazzine a quattro e cinque unità abitative tutte bene inserite nel contesto, il sito a carattere residenziale si trova a ridosso della viabilità principale del paese nelle vicinanze della strada Provinciale n° 206 che collega Voghera – Sannazzaro – Dorno – Mortara, 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 residenziali provocando l'immissione sul mercato immobiliare di parecchie offerte per edifici e aree totalmente inutilizzate che ancora oggi non sono esaurite .

Il contesto specifico in cui si trovano gli immobili, risulta certamente vantaggioso in quanto posto a poche centinaia di metri del centro del paese e ben servito, purtroppo è fatto acquisito che nonostante l'ottima posizione e viabilità, la richiesta attuale di terreno edificabile residenziale risulta estremamente esigua per l'abitato di Scaldasole .

Valutazione

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 di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto di questa perizia è di circa **euro 50,00 / mq. per i terreni residenziali soggetti a 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 - 45,00/ 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 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 degradi come precedentemente descritti, la più corretta valutazione sia la seguente:

Computo.

Lotto A - particella 290

Superficie area edificabile mq. 1.027,00 x €. 35,00 = €. 35.945,00

Lotto B - particella 291

Superficie area edificabile mq. 955,00 x €. 35,00 = €. 33.425,00

TOTALE = €. 69.370,00

Il Valore complessivo degli immobili descritti nello stato attuale in cui si trovano al netto dei degradi sopra evidenziati 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 €. 69.370,00 per arrotondamento ad €. 69.000,00 (diconsi euro sessantanovemila 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 - **ammonta a complessivi €. 55.496,00 per arrotondamento ad €. 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila e centesimi zero).**

Varzi li 20.06.2023

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



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
00037013 00009588 WDX03001
00025316 21/06/2023 11:56:21
4578-00029 E564C215410E2639
IDENTIFICATIVO : 01201118653746
0 1 20 111865 374 6

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
00037013 00009588 WDX03001
00025316 21/06/2023 11:55:15
4578-00029 5FCDDC49A783ACC7
IDENTIFICATIVO : 01201118653758
0 1 20 111865 375 8





Stamp: **LORENA**

Ministero dell'Economia e delle Finanze Agenzia Entrate 00037013 00009588 WDX03D01 00025314 21/06/2023 11:55:03 4578-00029 A6089CDD1C3DF089 IDENTIFICATIVO : 01201118653770 0 1 20 111865 377 0	Ministero dell'Economia e delle Finanze Agenzia Entrate 00037013 00009588 WDX03D01 00025314 21/06/2023 11:55:09 4578-00029 8FAD038F62C82D16 IDENTIFICATIVO : 01201118653769 0 1 20 111865 376 9
---	---

Stamp: **LORENA**



I Particella: 291

Comune: (PV) SCALDASOLE
Foglio: 3

Sc
Dimensione c

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

00037012 00009588 WDX03001
 00025312 21/06/2023 11:54:57
 4578-00029 155949D511CC5CEF
 IDENTIFICATIVO : 01201118653781


0 1 20 111865 378 1

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


00037012 00009588 WDX03001
 00025311 21/06/2023 11:54:51
 4578-00029 675FDA3EE96AC953
 IDENTIFICATIVO : 01201118653792

0 1 20 111865 379 2

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 ad elevata caratterizzazione produttiva




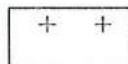
 Zone per attività florovivaistica

Area a verde esistente

 Area a verde esistente

Vincoli e tutele infrastrutturali e antropici


 Fasce di rispetto stradale


 Fascia di rispetto cimiteriale

  Fascia di rispetto pozzo idropotabile

Vincoli e tutele ambientali

 Aree di interesse naturalistico in ambito planiziale


 Riserva naturale "Boschetto di Scaldasole"

 SIC IT 2080008 "Boschetto di Scaldasole"


 Dossi Eolici

Formazioni boscate

Piano di indirizzo forestale


 Formazioni boscate inferiori a 2000 mq

 Formazioni vegetali non forestali

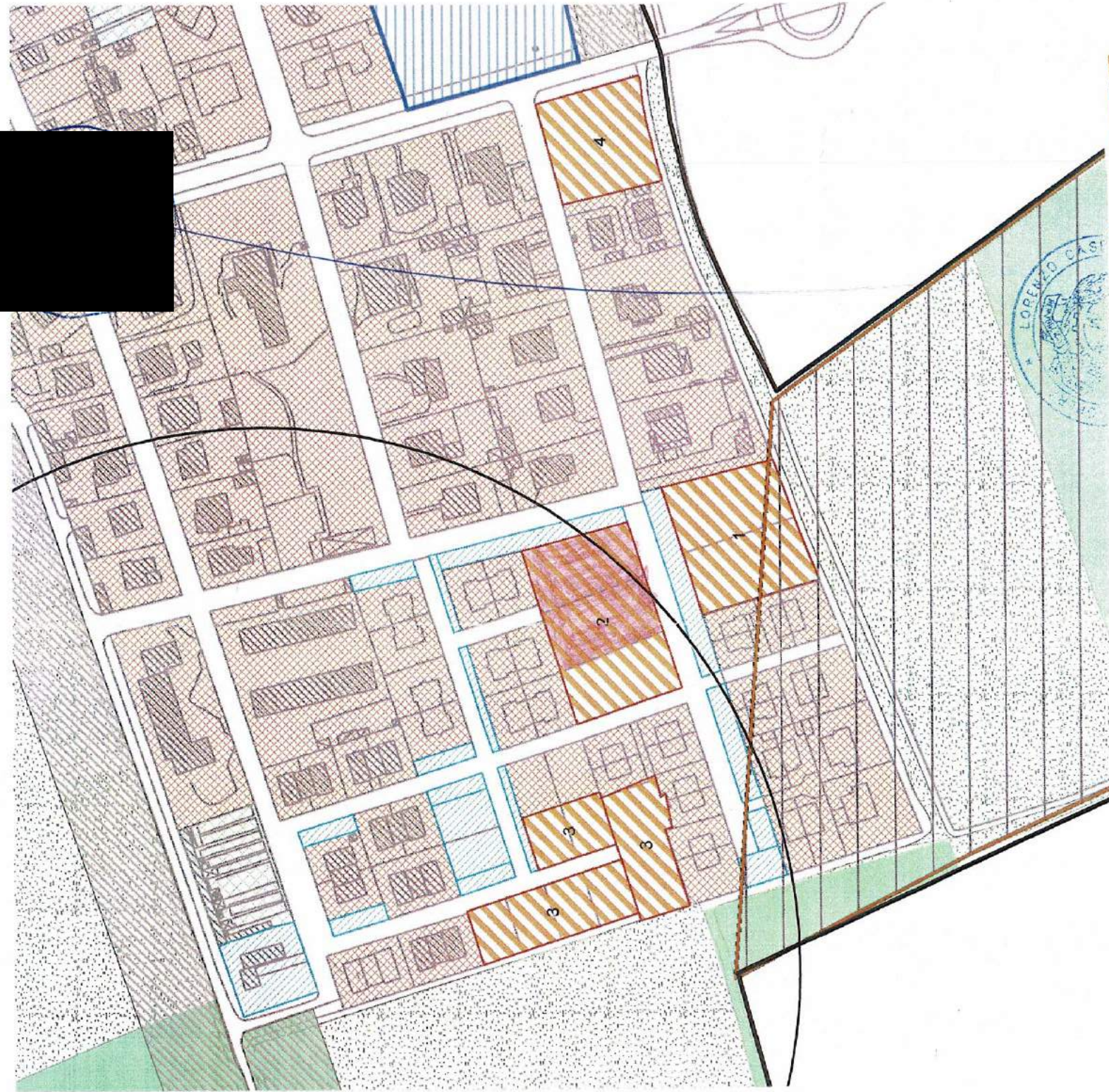
 Boschi ai sensi della LR 31/2008

Zone di interesse archeologico

 Areali di rischio

 Areali di ritrovamento





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

00032013
00025425
4578-00029

gentia
Entrate
000095588
21/06/2023 12:11:40
951C8ARC0322A3B0

MDX03001
12:11:34
8551RECR2006EED
IDENTIFICATIVO : 0120118652643

0 1 20 111865 264 3

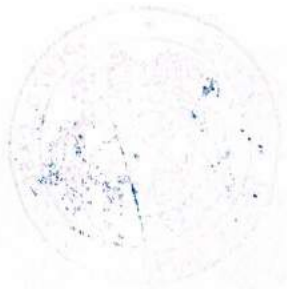
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26

00032013
00025425
4578-00029

gentia
Entrate
000095588
21/06/2023 12:11:34
8551RECR2006EED

MDX03001
12:11:34
8551RECR2006EED
IDENTIFICATIVO : 0120118652654

0 1 20 111865 265 4



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di SCALDASOLE (I487) provincia PAVIA - Limitata al foglio: 3
Soggetto individuato	██████████ (CF: ██████████)

1. 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 ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	291		-	SEMIN IRRIG	03	09	55	D1	Euro 9,62	Euro 6,66	FRAZIONAMENTO del 14/12/2004 Pratica n. PV0220364 in atti dal 14/12/2004 (n. 220364.1/2004)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: SR

Totale: Superficie .09.55 Redditi: Dominicale Euro 9,62 Agrario Euro 6,66

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/12/2010 Pubblico ufficiale ██████████ Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Repertorio n. 2089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18.1/2011 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 05/01/2011	

2. 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 ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	290		-	SEMIN IRRIG	03	10	27	D1	Euro 10,34	Euro 7,16	FRAZIONAMENTO del 14/12/2004 Pratica n. PV0220364 in atti dal 14/12/2004 (n. 220364.1/2004)	
2	3	307		-	SEMIN IRRIG	03	02	69	D1	Euro 2,71	Euro 1,88	FRAZIONAMENTO del 14/12/2004 Pratica n. PV0220364 in atti dal 14/12/2004 (n. 220364.1/2004)	

Immobile 1: Annotazione: SR

Totale: Superficie .12.96 Redditi: Dominicale Euro 13,05 Agrario Euro 9,04



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

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	C	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/11/2005 Pubblico ufficiale PV0188876 in atti dal 30/11/2005	ARLASCO (PV) Repertorio n. 1880 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE	Voltura n. 20014.1/2005 - Pratica n.

Totale Generale: Superficie .22.51 Redditi: Dominicale Euro 22,67 Agrario Euro 15,70

Unità immobiliari n. 3

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90