



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE**

R.G. N. 26/2023

Liquidazione Controllata: Dott. Gianluigi Lorenzo Grossi

Giudice Delegato Dott. Francesco Pipicelli

Liquidatore Giudiziale: Avv. Gianluca Pedrazzini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Quota di ½ - Terreni nel Comune di Zinasco (PV)

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

lmulti@studiomulti.com

Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano [REDACTED]

[REDACTED], ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dr.ssa De Simone Laura, su indicazione del Liquidatore Giudiziale Dr. Gianluca Pedrazzini, di procedere alla valutazione della quota di proprietà di 1/2, di alcuni terreni **nel Comune di Zinasco (PV)**.

Lo stesso ha effettuato le opportune indagini accertamenti dovendo redigere la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis in materia di disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile.

Situazione catastale

Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia del Territorio come segue:

Catasto Terreni

a) fg. 12, mapp. 8, risaia stab, cl. 2, superficie mq 4.919, deduz. C2, R.D.€ 35,57, R.A. 21,39:

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 7, 157, 46, mappale su altro foglio ed ancora ragione al mapp. 7.

b) fg. 12, mapp. 46, risaia stab, cl. 2, superficie mq 2.366, deduz. C2, R.D.€ 17,11, R.A. 10,39:

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 8, 157, 177, 181, 55, 180, 49, mappale su altro foglio ed ancora ragione al mapp. 8.

c) fg. 12, mapp. 7, risaia stab, cl. 2, superficie mq 14.677, deduz. C2, R.D.€ 106,12, R.A. 64,43:

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 6,157, 7, mappale su altro foglio ed ancora ragione al mapp. 6.

Stato di occupazione

I terreni agricoli sono stati concessi in locazione alla [REDACTED]

[REDACTED] con scrittura privata (contratto di affitto di terreni agricoli) del 31/10/2019, della durata di 6 annate agrarie e decorrente convenzionalmente dal giorno 11/11/2019, e fino il 31/12/2025, il canone annuo è stabilito in € 1.155,00.

Situazione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia Delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano, a carico del terreno nel Comune di Zinasco (PV) ed identificato al fg. 12, mapp. 8, è risultata negativa.

L'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia Delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano, a carico del terreno nel Comune di Zinasco (PV) ed identificato al fg. 12, mapp. 46, è risultata negativa.

Di seguito si riportano i risultati dell'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia Delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano, a carico del terreno nel Comune di Zinasco (PV) ed identificato al fg. 12, mapp. 7.

1. trascrizione del 06/11/2013 - Registro Particolare 5832 Registro Generale 8242 - Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 1575/2002 del 22/10/2013 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

Provenienza

I terreni nel Comune di Zinasco (PV), identificati al fg. 12 mappali 8 e 46, sono pervenuti al signor ██████████ per la quota di ½, con atto di compravendita rep. 36966, 30/11/1992.

Il terreno nel Comune di Zinasco (PV), identificati al fg. 12 mappali 7, è pervenuto al signor ██████████ per la quota di ½, con denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/01/2022, - registrazione Volume 2002 n. 1575, registrato in data 19/07/2012, successione di ██████████, nella visura catastale, voltura n. 7999 – Pratica n. PV0117222, in atti del 20/08/2014.

Situazione comunale

Il Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 5293, del 196/06/2025, certifica ai sensi della Legge 28/02/1985, n. 47 art. 18, e successive modificazioni, che i terreni oggetto della presente hanno la seguente destinazione urbanistica:

nel P.G.T. approvato con Deliberazione di C.C. n°. 37 del 30/09/2014 e pubblicato sul BURL n°. 48 del 26/11/2014:

Fg. 12	mapp.le 46	Ambiti Agricoli di Frangia Urbana (art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole)
Fg. 12	mapp.le 7	Ambiti Agricoli di Frangia Urbana (art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole)
Fg. 12	mapp.le 8	Ambiti Agricoli di Frangia Urbana (art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole)

nel P.G.T. adottato con Deliberazione di C.C. n° 5 del 24.04.2024 e pubblicato sul BURL n° 24 del 12.06.2024:

Fg. 12	mapp.le 46	Ambiti Agricoli di Frangia Urbana (art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole)
Fg. 12	mapp.le 7	Ambiti Agricoli di Frangia Urbana (art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole)
Fg. 12	mapp.le 8	Ambiti Agricoli di Frangia Urbana (art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole)

Criteria principali per la stima dei terreni agricoli

1. Valori Agricoli Medi (VAM) provinciali

- Il riferimento ufficiale in Italia per la stima dei terreni agricoli sono i **Valori Agricoli Medi (VAM)** pubblicati annualmente dalle **Commissioni provinciali per la determinazione dei valori agricoli medi** dell' Agenzia delle Entrate.
- Queste tabelle **danno i valori medi per tipo di coltura e per zona**, e servono come base oggettiva per comparare le quotazioni.
- Nella provincia di Pavia, le perizie spesso assumono i VAM come riferimento principale per attribuire un valore iniziale ai fondi agricoli.

In pratica, il perito parte dal valore unitario VAM (es. €/m² o €/ha) e lo adatta alle caratteristiche del terreno.

2. Metodo di stima comparativo

Questo è il **metodo prevalente** quando esistono dati di mercato confrontabili:

- Si raccolgono valori di terreni agricoli **simili e venduti di recente** nella zona o zone omogenee.
 - Si confrontano questi valori con il terreno oggetto di stima tenendo conto di differenze su **fertilità, accessibilità, irrigazione, destinazione d'uso, ecc.**
 - Si applica una **stima comparativa** che può essere espressa "a corpo" (complessivo) o "a metro quadro/ettaro".
-

3. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Il valore non dipende solo dalla superficie ma anche da:

- **Qualità agronomica:** fertilità del suolo, presenza di sistemi di irrigazione, conformazione morfologica, accesso ai fondi, ecc.

- **Destinazione culturale:** seminativo semplice, irrigabile, frutteto, vigneto o altre tipologie, che influiscono sui valori.
- **Fattori estrinseci:** vicinanza ai centri abitati, strade principali o infrastrutture, che possono aumentare il valore.

Questi fattori vengono spesso integrati in una **valutazione per punti di merito**, dove ad ogni caratteristica positiva o negativa si attribuisce un punteggio che modula il valore unitario di base.

Annunci reperiti da agenzie immobiliari e siti internet

Prezzi terreni non edificabili in vendita

Allegrone Immobiliare	Terreno agricolo	Cava Manara	mq.	30.000	€	30.000,00	€/mq.	1,00
Privato	Terreno agricolo	Cava Manara	mq.	150.000	€	800.000,00	€/mq.	5,33
Regina Immobiliare	Terreno agricolo	Bastida Pancarana	mq.	196.500	€	120.000,00	€/mq.	1,64
Privato	Terreno agricolo	Zerbolò	mq.	7.800	€	30.000,00	€/mq.	3,85
Privato	Terreno agricolo	Corana	mq.	53.500	€	220.000,00	€/mq.	4,11
Media dei valori							€/mq.	3,19

COMMISSIONI PROVINCIALI PER L'INDICAZIONE DEI VALORI FONDIARI MEDI EX ART.4 DELLA LEGGE N.590/65- PAVIA

TABELLA DEI VALORI FONDIARI MEDI VALEVOLI PER IL BIENNIO 2023/2024

Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 2 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 3 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 4 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 5 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 6 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 7 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 8 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 9 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 10 valori medi €/mq	Reg. agr. n° 11 valori medi €/mq
Seminativo	0,78	2,00	1,35	3,00	3,40	3,50	3,80	3,30	3,00	3,80	3,30
Seminativo Arborato	0,85	2,20	1,05	---	---	---	---	---	---	3,75	---
Seminativo Irriguo	---	---	---	3,50	3,95	4,25	4,90	3,80	3,40	---	3,70
Prato	0,56	1,70	1,05	---	---	---	---	---	---	---	---
Prato Irriguo	---	2,17	---	2,40	2,90	3,36	3,10	2,56	---	2,70	2,80
Prato a Marcita	---	---	---	2,30	3,00	3,10	3,00	2,43	2,45	---	2,50
Risaia Stabile	---	---	---	3,00	2,86	3,30	3,50	3,00	2,78	---	3,00
Pascolo	0,33	0,36	0,33	---	---	---	---	---	---	---	---
Pascolo Arborato	0,34	0,37	0,34	---	---	---	---	---	---	---	---
Orto	---	3,07	---	2,78	3,09	2,77	2,95	2,77	2,77	3,44	2,77
Orto Irriguo	---	---	---	3,60	4,25	4,35	5,10	3,90	3,40	3,90	3,80
Vigneto I.G.P.	1,27	4,00	3,20	---	---	---	---	---	---	3,20	2,20
Vigneto D.O.C.	---	5,04	4,00	---	---	---	---	---	---	4,00	2,68
Frutteto	2,75	3,30	2,90	---	---	---	---	---	---	3,80	2,50
Bosco Alto Fusto	0,59	0,79	0,59	1,05	1,18	1,31	1,12	1,21	0,98	0,98	1,18
Bosco Ceduo	0,45	0,48	0,46	0,72	0,79	0,53	0,53	0,49	0,67	0,66	0,66
Bosco Misto	0,45	0,50	0,46	0,79	0,92	0,79	0,79	0,53	0,79	0,75	0,79
Incolto Produttivo	0,35	0,35	0,35	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

ANNOTAZIONI: - pioppeti, colture florovivaistiche e bosco latifoglie pregiate vanno valutati riferiti al terreno nudo (seminativo, seminativo irriguo, etc.) con soprassuolo stimato a parte.

- I terreni agricoli anche se coltivati per più anni consecutivi a riso sono da considerarsi classificabili come "seminativi irrigui", qualora siano destinati anche ad altra coltivazione. Per "risaia stabile" si intendono i terreni che non permettono alcun altro tipo di coltivazione alternativa.

Il valore medio dei terreni soggetti ad esproprio adibiti a risaia stab. per la Regione Agricola 8 (che comprende il Comune di Zinasco), è pari ad €/mq. 3,00.

Conclusioni estimative

Trattandosi di terreni agricoli l'unico criterio applicabile è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Si precisa che la stima tiene in considerazione anche eventuali rischi di problematiche a livello ambientale del sottosuolo.

La media tra il valore ottenuto dagli annunci immobiliari ed il valore medio dei terreni soggetti ad esproprio è il seguente: $(€ 3,19 + € 3,00) / 2 = 3,10$

Valutazioni riferite alla data attuale

destinazione	mq.	stima	
		€/mq	
Terreno agricolo - foglio 12, mappale 8	4.919		
Terreno agricolo - foglio 12, mappale 46	2.366		
Terreno agricolo - foglio 12, mappale 7	14.677		
Valore di mercato in caso di vendita della piena proprietà	21.962	€/mq. 3,10	€ 68.082,20
Quota di ½ di pertinenza della procedura			€ 34.041,10

Considerato che si tratta di terreni agricoli facilmente frazionabili mediante una pratica catastale attraverso la procedura con presentazione del Tipo Mappale, il cui costo è stimato in circa € 800/1.000,00, si è ritenuto di non applicare alcuna riduzione di valore, nonostante l'oggetto della valutazione sia la sola quota del 50% della proprietà.

Il deprezzamento inoltre non si è applicato in virtù del fatto che la comproprietaria del terreno, [REDACTED], ha manifestato l'intenzione di cedere la quota per permettere la vendita dell'intera proprietà.

Restano salvi gli eventuali diritti di prelazione dei confinanti sulla vendita dei terreni agricoli e/o delle quote indivise, nella fattispecie i soggetti confinanti con i terreni al foglio 12 particelle 7/8/46 sono i seguenti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 12 gennaio 2026

