

## **Tribunale di MILANO**

Liquidazione Controllata del Patrimonio

N.R.G. 161/2017

# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

Giudice Delegato: Dott. Francesco PIPICELLI

Liquidatore nominato: Dott.ssa Tiziana GIBILLINI

Società Incaricata alla stima: AVACOS s.r.l.

Tecnico redattore: Geom. Aldo Astolfi

Geom. Aldo Astolfi

## **Tribunale di Milano**

### **Liquidazione Controllata del Patrimonio**

**N.R.G. 161/2017**

#### **Indice**

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1. GENERALITA' E PREMESSE .....                                   | 4  |
| 1.1 La natura e i limiti dell'incarico .....                      | 4  |
| 1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate .....               | 5  |
| 1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione .....        | 6  |
| 2. BENE IMMOBILI IN VAL DI NIZZA (PV).....                        | 6  |
| 2.1 Descrizione e la consistenza .....                            | 6  |
| 2.2 Dati catastali: .....                                         | 10 |
| 2.3 Confini.....                                                  | 11 |
| 2.4 Stato di possesso .....                                       | 11 |
| 2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico..... | 13 |
| 2.6 La provenienza.....                                           | 13 |
| 2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli .....                | 13 |
| 2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato.....           | 14 |
| 2.9 Terreni al foglio 24 e 26.....                                | 15 |
| 2.10 Dati Catastali.....                                          | 16 |
| 2.3 I gravami e le formalità pregiudizievoli .....                | 16 |
| 2.4 La ricerca del più probabile valore di mercato.....           | 21 |
| 3. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA .....                             | 22 |
| 4. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE .....                | 23 |

## 1. GENERALITA' E PREMESSE

### 1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominato, Dottoressa Tiziana Gibillini, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione dell'unità immobiliare in capo alla procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio per il sovra indebitamento del sig.

Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione. Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data

in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

## 1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- I permessi edilizi.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio. Si precisa che relativamente ai permessi edilizi depositati in Comune di Val di Nizza lo scrivente ha inoltrato regolare richiesta di accesso agli atti registrata al protocollo 1066 del 09/04/2025 con contestuale richiesta CDU. Il Comune ha richiesto successivamente integrazioni ed approfondimenti per affinare la ricerca che non ha comunque prodotto i risultati sperati. In data 18/04/2025 il Comune di Val di Nizza ha inviato tramite pec l'ufficiale dichiarazione di esito negativo, non riscontrando alcun titolo edilizio per l'immobile oggetto della presente valutazione, né in capo agli attuali e precedenti proprietari dell'unità immobiliare.

Tuttavia il signor \_\_\_\_\_ ha inviato allo scrivente una relazione tecnica che era allegata alla comunicazione ai sensi dell'art. 2 della legge n° 622 del 23/12/1996, Denuncia di Inizio Attività. Purtroppo unico documento prodotto è la relazione tecnica a firma del Geom. Riccardo Tornari,

in cui vengono descritte le opere. La relazione riporta il timbro del Comune di Val di Nizza con protocollo 4037 del 17/12/2001. Non sono stati prodotti gli eventuali elaborati grafici della pratica.

### **1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluogo in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla proceduta di liquidazione, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio sezione Territorio della Provincia di Pavia, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

## **2. BENE IMMOBILI IN VAL DI NIZZA (PV)**

### **2.1 Descrizione e la consistenza**

Oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è la consistenza in capo al signor \_\_\_\_\_, ovvero la quota indivisa di 1/3 del fabbricato in Località Mossago al civico 3, catastale 4, e dei terreni ai fogli 24 e 26 del Comune di Val di Nizza. Il fabbricato inserito in un vecchio borgo, è totalmente da ristrutturare. La scheda catastale attualmente in banca dati all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pavia sezione territorio è stata presentata in data 13/12/2002 e parte integrante della variazione al protocollo erariale n. 328768. La data di presentazione della nuova planimetria catastale fa pensare che sia a chiusura della D.I.A. messa a disposizione del sig. \_\_\_\_\_ non reperita dal Comune in fase di accesso agli atti (vedasi cap 1.2). La scheda catastale evidenzia comunque alcune difformità che dovrebbero essere le

medesime dell'eventuale elaborato grafico allegato alla sopra citata DIA, ovvero: assenza di un gradino esterno di accesso ai locali cantina sulla sinistra dell'androne, assenza di un gradino interno al primo locale cantina. I locali cantina si presentano al rustico ed hanno una scala interna in legno che da accesso ad un locale ad uso ripostiglio a piano primo. A destra dell'androne l'ingresso della alla cucina, vano in cui è stata posizionata la caldaia che consente il riscaldamento con radiatori e la produzione di acqua calda sanitaria dell'abitazione. In fase di sopralluogo lo scrivente viene informato dall'accompagnatrice, cognata del

che a causa di alcune infiltrazioni è stato compromesso l'impianto, rimosso anche un termosifone a piano primo, per cui riscaldamento ed acqua calda non sono utilizzabili. Nel vano cucina non è rappresentata una finestra sulla parete di lato est rilevata sul posto. Sulla parete opposta all'ingresso l'apertura sul soggiorno con camino. Il locale soggiorno ha quota più bassa di due gradini (in scheda catastale rappresentati quattro) del locale cucina, sul pianerottolo della scaletta una porta con uscita sull'area esterna, mentre in scheda catastale è rappresentata una finestra. La scheda catastale riporta per il vano soggiorno l'altezza di 2,70m, in realtà dovrebbero essere indicate le altezze minima su lato est e massima su lato ovest, il soffitto dove vi sono segni di infiltrazioni, è una porzione di copertura. L'area esterna è pavimentata in corrispondenza del vano soggiorno ed a giardino nella restante parte, nell'angolo nord ovest una costruzione in legno chiusa sui lati (aperta solo in corrispondenza dell'ingresso) con copertura in eternit ecologico, come dichiarato dalla

Sull'angolo esterno del vano cucina a destra dell'androne una scala esterna, che si sottolinea essere difforme rispetto a quanto rappresentato, che permette di accedere ai locali di piano primo; una camera con wc. Lo scrivente ipotizza sia il servizio igienico di cui veniva dichiarata la realizzazione nella relazione tecnica citata al capitolo 1.2. Nella camera non è rappresentata una finestra su lato est. Il ballatoio esterno porta alle ultime due camere da letto al bagno con disimpegno d'accesso. Nella camera di sinistra si segnala il crollo di una porzione di intonaco dovuta, molto probabilmente ad infiltrazioni, mentre nella camera di destra si segnala dell'umidità sulla parete est. Completano la consistenza dell'immobile le aree esterne al portone di ingresso e una cantina con accesso da lato est, sotto soggiorno, passando dal vicolo in ciottolato esterno alla proprietà. Lo scrivente ai fini della valutazione dovrà tener conto

oltre della vetustà dell'immobile è priva di servizi e, più nello specifico, l'abitazione è raggiungibile solo a piedi.

*Vista aerea*



*Documentazione fotografica*







## 2.2 Dati catastali:

Comune di VAL DI NIZZA – Censuario di Val di Nizza

Quota 1/3 di piena proprietà

NCEU, Sezione Urbana A, foglio 26, Località Mossago n. 4:

- mappali 315/3-317 (graffati), piano S1-1, categoria A/4. Classe 2, consistenza vani 8, RC Euro 247,90

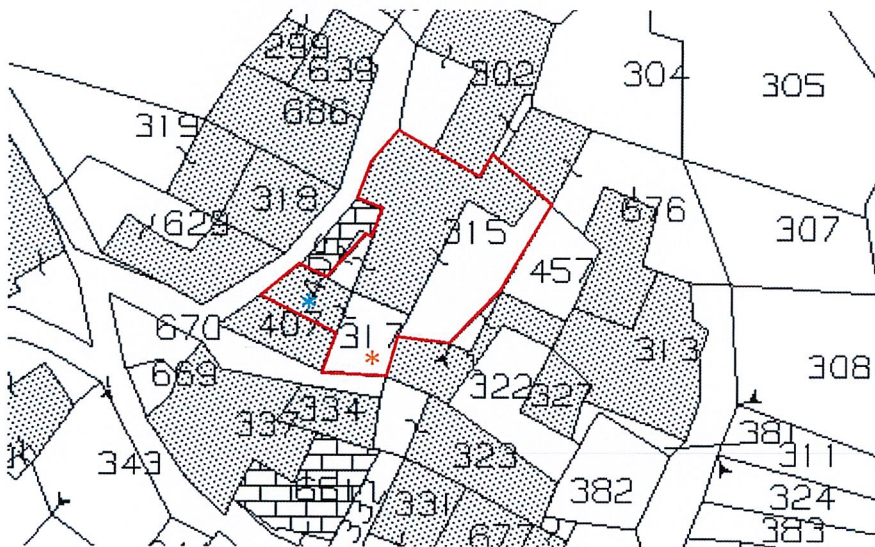
### 2.3 Confini

Il fabbricato confina a nord con i mappali 302 e 676, ad ovest con i mappali 457 e 322, a sud con il mappale 322 e con strada pubblica, a est con i mappali 407 e con strada pubblica.

### 2.4 Stato di possesso

L'immobile è utilizzabile da parte di tutti i comproprietari, all'interno arredi.

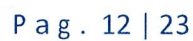
#### ESTRATTO DI MAPPA e SOVRAPPOSIZIONE



Si segnala che in mappa sono invertite le campiture: asterisco azzurro dovrebbe essere libero da campitura e asterisco arancione dovrebbe essere campito



**PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 315 GRAFFATO AL 317**



## 2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Val di Nizza con esito negativo. Il :

ha consegnato la relazione allegata alla DIA prot 4037 del 17/12/2001, per la quale dichiara di aver incaricato il Geom. Riccardo Tornari. Il sottoscritto non ha potuto verificare la parte grafica.

## 2.6 La provenienza

Atti di donazione e divisione del 25.06.2001 nn. 39433-39434 Repertorio Notaio Alberto Paleari di Monza, trascritti, a Voghera, in data 2.07.2001 ai nn. 4521/3309, 4522/3310 e 4523/3311;

Successione apertasi in data 5.11.1999, registrata c/o Ufficio del Registro di Milano il 26.07.2002 rep. n. 4080, Vol. 2000 e trascritta, a Voghera, in data 23.09.2002 ai nn. 7001/5298.

## 2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** nn. 10385/2399 del 16.11.2005 (atto del 10.11.2005 n. 19735 Rep. Notaio Ubaldo La Porta di Milano);

a favore: con sede in -

contro:

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

scadenza:

- *grava limitatamente in capo ai mappali 315/3-317 (graffati) del Catasto Fabbricati;*

- **Ipoteca volontaria** nn. 8617/1537 del 25.11.2009 (atto del 23.11.2009 Rep. n. 27329 Repertorio Notaio Dario Cortucci di Milano);

a favore:

contro:

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

scadenza: ;

-grava limitatamente in capo ai mappali 315/3-317 (graffati) del Catasto Fabbricati;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 7168/786 del 29.12.2014 (decreto ingiuntivo del 16.09.2013 n. 33114 Rep. Tribunale di Milano);

a favore:

contro: ;

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

-grava limitatamente in capo ai mappali 315/3-317 (graffati) del Catasto Fabbricati;

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** nn. 6413/4620 del 17.09.2018 (atto giudiziario del 6.10.2017 n. 161 emesso dal Tribunale di Milano);

a favore:

contro:

N.B.: Per il viene erroneamente indicata la quota intera di piena proprietà anziché la quota 1/3 di piena proprietà.

## 2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

Il borsino immobiliare fissa i valori per le abitazione di seconda fascia da un minimo di 486,00 €/mq a un massimo di 592,00 €/mq. Difficile trovare valori riferiti a immobili simili per la località Mossago sulle emeroteche on line. Anche allargando la ricerca a Varzi o Val di Nizza risulta difficili trovare immobili raffrontabili. Anche l'Omi esprime valori troppo elevati, fornendo quotazioni per il Comune di Val di Nizza per le sole ville e villini da 760 €/mq a 1.100,00 €/mq.

Lo scrivente, visto l'immobile in pessime condizioni, ritiene congruo attestarsi al di €/mq 400,00 €/mq

Si precisa che lo scrivente ha provveduto alla determinazione delle superfici adeguando, con software di disegno tecnico, la scheda catastale alle misure a

campione rilevate sul posto. Si riassumono le superfici commerciali nella tabella sottostante:

| <i>UNITA' IMMOBILIARE</i> | <i>DESTINAZIONE</i> | <i>PIANO</i> | <i>SUP.</i> | <i>COEFF.</i> | <i>SUP. RAGG</i> | <i>€/mq</i> | <i>IMPORTO €</i> |
|---------------------------|---------------------|--------------|-------------|---------------|------------------|-------------|------------------|
| MAPP 135/137              | Cucina/sogg.        | T            | 55,78       | 1,00          | 55,78            | 400,00      | 22.312,00        |
|                           | Androne             | 1            | 18,34       | 0,10          | 1,83             | 400,00      | 733,60           |
|                           | Portico             | 1            | 19,07       | 0,25          | 4,77             | 400,00      | 1.907,00         |
|                           | area esclusiva      | 1            | 38,33       | 0,10          | 3,83             | 400,00      | 1.533,20         |
|                           | area esclusiva      | T            | 89,65       | 0,10          | 8,97             | 400,00      | 3.586,00         |
|                           | cantina             | T            | 55,36       | 0,25          | 13,84            | 400,00      | 5.536,00         |
|                           | cantina             | S1           | 31,23       | 0,25          | 7,81             | 400,00      | 3.123,00         |
|                           | camere              | 1            | 80,53       | 1,00          | 80,53            | 400,00      | 32.212,00        |
|                           | ripostiglio         | 1            | 19,31       | 0,25          | 4,83             | 400,00      | 1.931,00         |
| <b>TOTALE</b>             |                     |              |             |               |                  |             | <b>72.873,80</b> |

A detto valore viene applicato un ulteriore deprezzamento per vizi occulti pari al 15%

Valore immobile = 72.873,80 € - 15% = 61.942,73 €

**Quota in capo al** = 61.942,73 € : 3 = **20.647,57 €**

## 2.9 Terreni al foglio 24 e 26

A completare il compendio immobiliare nella disponibilità della liquidazione controllata del patrimonio vi sono dei terreni che pur avendo qualità differenti sono tutte porzioni di bosco nelle zone limitrofe all'abitazione del capitolo precedente. Sul foglio 26 i mappali 177 e 373 sono i più vicini all'abitazione, più nello specifico il mappale 373 è sul lato sinistro, quindi a valle, della strada pubblica che consente di arrivare alla località Mossago, è un piccolo appezzamento di terreno di 124 mq di superficie nominale. Il mappale 177 invece è un terreno un po' più esteso e, come il 373 ed in realtà tutti gli altri mappali, è caratterizzato da una folta vegetazione. E' una particella stretta e lunga a nord della chiesa della località Mossago. Al foglio 24 invece tutti gli altri

mappali, isolate le particelle 103 e 30 mentre le 17, 18, 171 e 172 sono tutte confinanti tra loro. Ai fini della valutazione si terrà conto comunque che trattasi di terreni agricoli come definiti da certificato di destinazione urbanistica.

## 2.10 Dati Catastali

### foglio 24:

- **mappale 17** di are 45.00, Incolt Prod Cl U, R.D. 0,23, R.D. 0,23;
- **mappale 18** di are 148.88, Bosco Ceduo Cl 3, R.D. 9,23, R.D. 3,84;
- **mappale 30** di are 1.04, Bosco Ceduo Cl 2, R.D. 0,13, R.D. 0,03;
- **mappale 103** di are 22.80, Bosco Ceduo Cl 3, R.D. 1,41, R.D. 0,59;
- **mappale 171** di are 108.29, Incolt Prod Cl U, R.D. 0,56, R.D. 0,56;
- **mappale 172** di are 9.00, Bosco Ceduo Cl 3, R.D. 0,56, R.D. 0,23;

### foglio 26:

- **mappale 177** di are 21.43 Semin Arbor Cl 5, R.D. 2,77, R.D. 4,43;
- **mappale 373** di are 1.24 Bosco Ceduo Cl 3, R.D. 9,23, R.D. 3,84;

NB l'intestazione catastale dei mappali 172 e 172 non è allineata e quindi corrispondente alle risultanze delle indagini ipotecarie.

### Provenienza:

Atti di donazione e divisione del 25.06.2001 nn. 39433-39434 Repertorio Notaio Alberto Paleari di Monza, trascritti, a Voghera, in data 2.07.2001 ai nn. 4521/3309, 4522/3310 e 4523/3311;

Successione apertasi in data 5.11.1999, registrata c/o Ufficio del Registro di Milano il 26.07.2002 rep. n. 4080, Vol. 2000 e trascritta, a Voghera, in data 23.09.2002 ai nn. 7001/5298.

## 2.3 I gravami e le formalità pregiudizievoli

I mappali 171 e 172 non hanno gravami e formalità pregiudizievoli, tutti gli altri terreni sono gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 10385/2399 del 16.11.2005 (atto del 10.11.2005 n. 19735 Rep. Notaio Ubaldo La Porta di Milano);

a favore:

contro:

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

scadenza:

*-grava limitatamente in capo ai mappali 315/3-317 (graffati) del Catasto Fabbricati;*

**- Ipoteca volontaria** nn. 8617/1537 del 25.11.2009 (atto del 23.11.2009 Rep. n. 27329 Repertorio Notaio Dario Cortucci di Milano);

a favore:

contro:

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

scadenza:

*-grava limitatamente in capo ai mappali 315/3-317 (graffati) del Catasto Fabbricati;*

**- Ipoteca giudiziale** nn. 7168/786 del 29.12.2014 (decreto ingiuntivo del 16.09.2013 n. 33114 Rep. Tribunale di Milano);

a favore:

contro:

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

*-grava limitatamente in capo ai mappali 315/3-317 (graffati) del Catasto Fabbricati;*

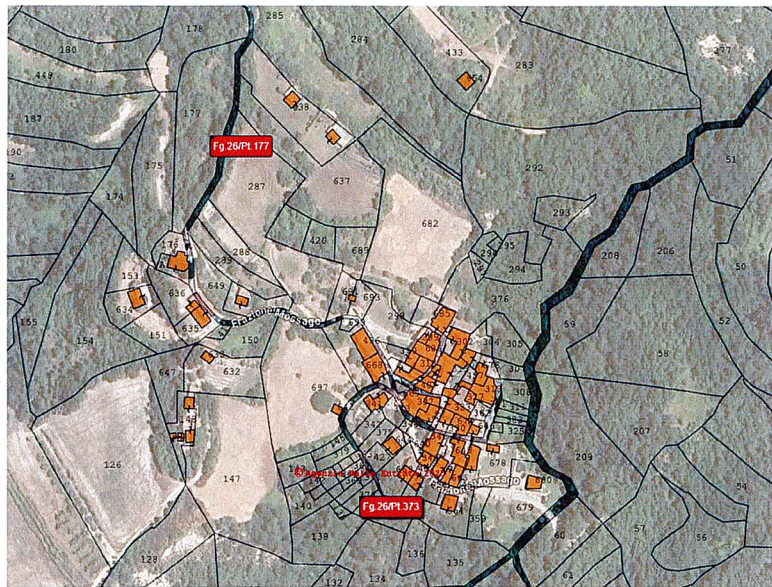
- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio nn. 6413/4620 del 17.09.2018 (atto giudiziario del 6.10.2017 n. 161 emesso dal Tribunale di Milano);

a favore:

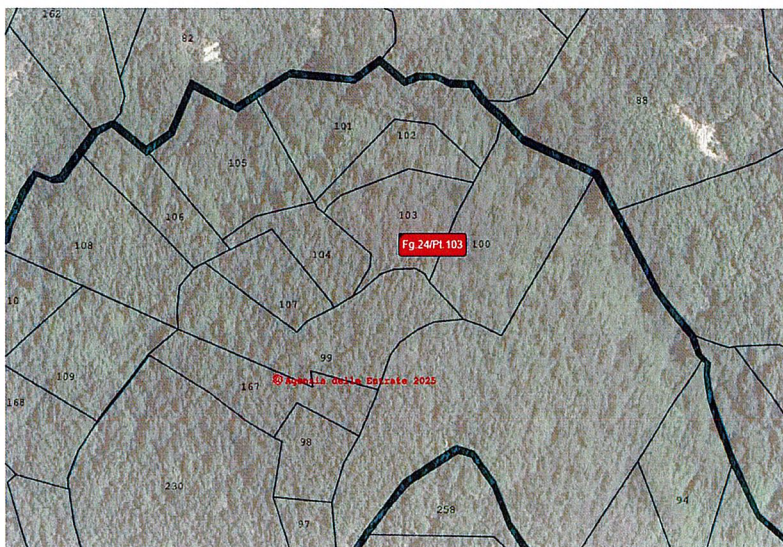
contro:

N.B.: Per il ..... viene erroneamente indicata la quota intera di piena proprietà anziché la quota 1/3 di piena proprietà.

**Vista aerea con sovrapposizione mappa catastale**



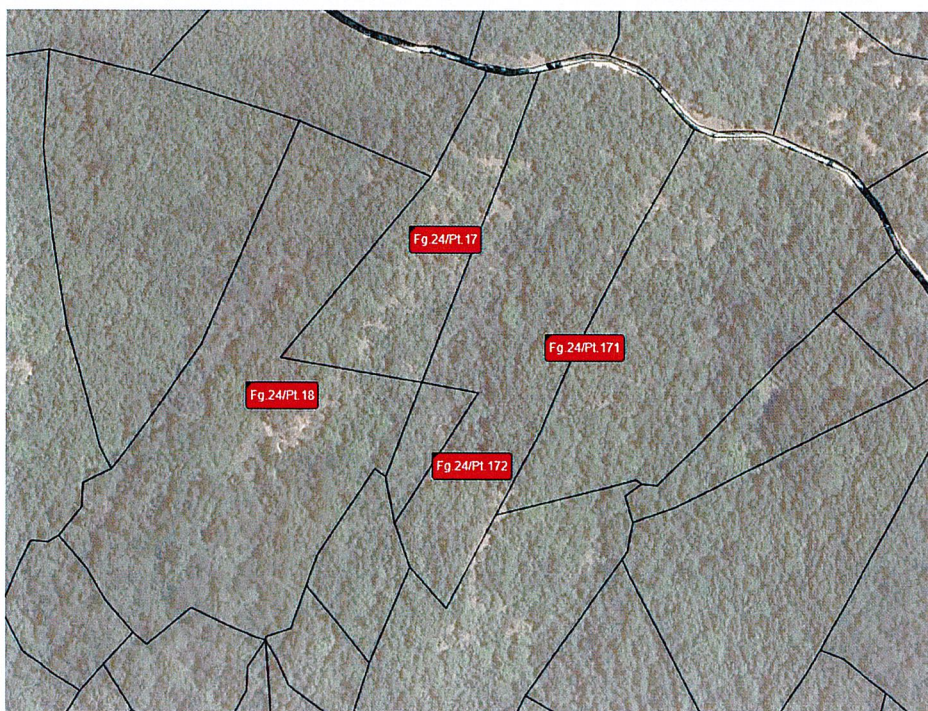
Mappali 177 e 373



Mappale 103



Mappale 30



Mappali 17, 18, 171 e 172

Certificati di destinazione urbanistica

COMUNE DI VAL DI NIZZA - Prot 0001066 del 09/04/2025 Tit 1 Cl 6 Fasc

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>COMUNE DI VAL DI NIZZA</b><br/> <b>Provincia di Pavia</b><br/> <b>Tel. 0383-578018 / 0383-578201</b><br/> <b>E-mail: <a href="mailto:tecnico@comune.valdinizza.pv.it">tecnico@comune.valdinizza.pv.it</a></b><br/> <b>E-mail certificata <a href="mailto:comune.valdinizza@legalpec.it">comune.valdinizza@legalpec.it</a></b><br/> <b>P.I. 00341480184</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**USO PERIZIA LCP**

**N. 10/2025**

**PROT. N. 0960**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

- Vista la richiesta presentata in data 01/04/2025, prot.0936, dal Geom. ASTOLFI ALDO Residente ad
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, Piano di Gestione del Territorio ( PGT );

**CERTIFICA**

ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 - art. 18, come sostituita dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 , art. 30 comma 3-4, che i terreni allibrati in mappe di Catasto Terreni di questo Comune e sottospecificati,

HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA :

**CENSUARIO DI VAL DI NIZZA (A)**

| Fg. | Mapp. | Ha | A  | Ca | DESTINAZIONE URBANISTICA<br>P.G.T.                                                                                                                                                                                                                                                 | Prescrizioni<br>Urbanistiche |
|-----|-------|----|----|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 24  | 17    | 00 | 45 | 00 | Aree agricole di particolare interesse naturalistico –<br>Art. 74, con aree di elevato contenuto naturalistico –<br>Art. 56 delle NTA del vigente PGT, con Vincolo Ambientale di cui all'art. 142 comma 1 lett.g) bosco,<br>D.lgs n.42/2014 e s.m.i. e V.I. vincolo idrogeologico; |                              |
|     | 18    | 01 | 48 | 88 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |
|     | 30    | 00 | 01 | 04 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |
|     | 103   | 00 | 22 | 80 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |
|     | 171   | 01 | 08 | 29 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |
|     | 172   | 00 | 09 | 00 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |

Val di Nizza 02.04.2025



IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Franco Campetti

COMUNE DI VAL DI NIZZA - Prot 0001066 del 09/04/2025 Tit 1 Cl 6 Fasc



**COMUNE DI VAL DI NIZZA**  
**Provincia di Pavia**  
**Tel. 0383-578018 / 0383-578201**  
**E-mail: [tecnico@comune.valdinizza.pv.it](mailto:tecnico@comune.valdinizza.pv.it)**  
**E-mail certificata [comune.valdinizza@legalpec.it](mailto:comune.valdinizza@legalpec.it)**  
**P.I. 00341480184**

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

USO PERIZIA LCP

N. 11/2025

PROT. N. 0961

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la richiesta presentata in data 01/04/2025, prot.0937, dal Geom. ASTOLFI ALDO Residente ad
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, Piano di Gestione del Territorio (PGT);

### CERTIFICA

ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 - art. 18, come sostituita dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, art. 30 comma 3-4, che i terreni allibrati in mappe di Catasto Terreni di questo Comune e sottospecificati,

HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA :

#### CENSUARIO DI VAL DI NIZZA (A)

| Fg. | Mapp. | Ha | A  | Ca | DESTINAZIONE URBANISTICA<br>P.G.T.                                                    | Prescrizioni<br>Urbanistiche |
|-----|-------|----|----|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 26  | 177   | 00 | 21 | 43 | Aree agricole produttive di interesse paesistico - Art. 72 delle NTA del vigente PGT; |                              |
| 26  | 373   | 00 | 01 | 24 | Aree agricole di salvaguardia dell'abitato - Art. 77 delle NTA del vigente PGT;       |                              |

Val di Nizza 02.04.2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO  
 Franco Campiti

## 2.4 La ricerca del più probabile valore di mercato

Ai fini della presente non trovando comparabili con le indagini di mercato, trovato un solo terreno all'asta, lo scrivente consulta il V.A.M. di Agenzia delle

Entrate che per la Provincia di Pavia fa riferimento al primo semestre del 2023, che per la Regione Agraria n° 1, Alto Staffora riporta valori agricoli €/ha:

Bosco Ceduo 4.500,00 €/ha = €/mq 0,45

Seminativo Arborato 8.500,00 €/ha = €/mq 0,85

I terreni con qualità "Incolt Prod" verranno considerati come Bosco Ceduo, valore più basso di quelli di riferimento.

Per quanto detto:

| Mappale | Qualità     | Superficie | €/mq          | Valore             |
|---------|-------------|------------|---------------|--------------------|
| 17      | Incolt Prod | 4.500,00   | 0,45          | 2.025,00 €         |
| 18      | Bosco Ceduo | 14.888,00  | 0,45          | 6.699,60 €         |
| 30      | Bosco Ceduo | 104,00     | 0,45          | 46,80 €            |
| 103     | Bosco Ceduo | 2.280,00   | 0,45          | 1.026,00 €         |
| 170     | Incolt Prod | 10.829,00  | 0,45          | 4.873,05 €         |
| 172     | Bosco Ceduo | 900,00     | 0,45          | 405,00 €           |
| 177     | Semin Arbor | 2.143,00   | 0,85          | 1.821,55 €         |
| 373     | Bosco Ceduo | 124,00     | 0,45          | 55,80 €            |
|         |             |            | <b>TOTALE</b> | <b>16.952,80 €</b> |

**Quota in capo al** = 16.952,80 € : 3 = **5.650,93 €**

### 3. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI, lo scrivente dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole, fraudolento e in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata è corretta in base alle proprie conoscenze;
  - che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona le proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è riservato all'Incaricante ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente rapporto da parte di terzi.

È vietata la pubblicazione completa o parziale del presente rapporto di valutazione, nonché ogni riferimento al rapporto, ai nomi o alle somme in esso contenute, senza il consenso del valutatore.

#### 4. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito. Si riassumono i valori di perizia:

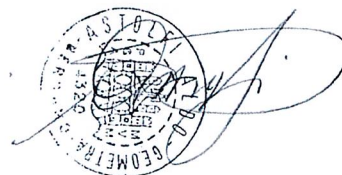
Valore immobili di catasto fabbricati = 20.647,57 €

Valore immobili di catasto terreni = 5.650,93 €

Per un valore totale della quota di compendio immobiliare in capo alla liquidazione controllata del patrimonio 161/2017 del Tribunale di Milano di **€ 26.298,50.**

Albino, 07/08/2025

Astolfi Geom. Aldo



Avacos s.r.l.