

Tribunale Ordinario di Milano

NUOVO RITO FALLIMENTARE

RG. 448/2023

Liquidazione Giudiziale:

Giudice Delegato: Dott.ssa LUISA VASILE

Curatore: Micaela Cecca

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: Terreno Agricolo – Edificabile – in Dorno (PV)

Fronteggiante edificio via della Costiera 1



Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Email:

Zeno Niccolò Andrea Piccoli

PCCZNC85P21F205F

piccoliarchitetti@gmail.com

INDICE SINTETICO

Terreno Agricolo (edificabile)

CATASTO TERRENI

Beni in Dorno (PV), incrocio via della Costiera – SP206

Categoria: Seminativo Irriguo – Classe 2

Dati Catastali: foglio 17, particella 199

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 28.250,00

LOTTO 002

Terreno Agricolo - Edificabile

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**1.1. Descrizione del bene**

Terreno Agricolo in Comune di Dorno(PV) all'incrocio tra la Strada Provinciale 206 e via della Costiera così come individuato nell'estratto mappa catastale (*all.01*)

1.2. Quote e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di piena proprietà del terreno della società _____ con sede in Milano (MI).

1.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di DORNO come segue:

(*visura catastale storica per immobile - all.02*)

Intestati: _____ Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 17 part. 199**

dati classamento: Seminativo Irriguo – Classe 2

superficie: 1.503 mq

reddito domenicale € 18,78 – reddito agrario € 11,64

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 15/06/1972 in atti dal 25/02/1986 (n. 385)

1.4. Coerenze part. 199

da Nord: Part. 198, Part. 201, Part. 163, Part. 6

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Dorno è un centro abitato di medio/piccole dimensioni situato ad Ovest di Pavia raggiungibile tramite strade provinciali dall'uscita dell'autostrada A/7 (Autostrada dei Giovi) "Groppello Cairoli – Pavia Sud.

Le distanze automobilistiche indicative per raggiungere il Comune, da alcuni punti ritenuti importanti dallo scrivente, sono:

- 10 minuti dalla suddetta uscita autostradale;
- 30 minuti da Pavia;
- 1 ora da Milano.

E' inoltre possibile raggiungere Dorno (PV) tramite alcune linee di servizio di trasporto pubblico delle "Autoguidovie" con provenienza Pavia, Voghera e Milano Famagosta attive, in linea di principio, ogni giorno della settimana.

Il terreno oggetto della presente valutazione si colloca in un'area interclusa tra due sviluppi a destinazione industriale situati alla periferia Sud del centro abitato a confine con le aree agricole.

Nelle più strette vicinanze infatti sono presenti per lo più fabbricati produttivi mentre il centro del paese, con i principali servizi, è raggiungibile in circa 25 minuti a piedi (5 minuti in auto).

Per una migliore comprensione si veda la scheda di inquadramento allegato alla presente valutazione (*all.07*).

2.2. Caratteristiche descrittive del terreno

Il terreno oggetto di valutazione risulta essere parte di una fascia agricola più ampia, composta da diverse particelle, interclusa tra due aree ospitanti funzioni produttive, a Est ed Ovest.

Nello specifico l'appezzamento è situato all'incrocio tra la Strada Provinciale 206 e via della Costiera e non risulta essere recintato su alcuno dei suoi confini.

La forma del lotto è abbastanza regolare (trapezoidale) e si colloca ad una quota leggermente inferiore rispetto alle due strade che lo delimitano a Nord e ad Est.

Si rileva la presenza di linee aeree per la distribuzione dell'energia elettrica di illuminazione stradale (pali in cemento) lungo via della Costiera ma l'assenza di recinzioni ad individuazione dei confini non rende possibile allo scrivente definire se tali manufatti siano insistenti sulla proprietà in oggetto o meno.

La fascia agricola sopra descritta, probabilmente a causa dell'interclusione tra zone produttive, è stata inserita nel PGT – Documento di Piano – come "AMBITO DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO". Nello specifico l'ambito di cui la particella 199 è facente parte è l'ambito API2 insieme alle particelle 201-163-164-172-40 (come di seguito approfondito nella sezione dedicata all'analisi urbanistica).

Dalle mappe messe a disposizione dal Comune si rileva che le principali urbanizzazioni (acqua, gas, fognatura) dovrebbero essere attestate su via della Costiera e pertanto lungo un lato dell'appezzamento in oggetto.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta essere utilizzato agli scopi agricoli in continuità con le particelle adiacenti.

2.3. Certificazione energetica

Non prevista trattandosi di terreno.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non previste trattandosi di terreno.

2.5. Certificazione di idoneità statica

Non prevista trattandosi di terreno.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

In data 23/10/2023 è stato espletato il sopralluogo constatando che il terreno risulta utilizzato allo scopo agricolo da un non precisato soggetto senza alcuna differenziazione con le particelle ad esso limitrofe.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente è stato informato che sul cassetto fiscale non esistono contratti di locazione registrati sul presente terreno.

4 PROVENIENZA (all.06)

4.1. Attuali proprietari

. sede in Milano (MI) – propr. per la quota di 1/1 dal 13/05/2015

Verbale di Assemblea Trasferimento Sede del 13/05/15 del Notaio Fanfaroni Giuseppe, Repertorio 5342/3819, trascritto a Vigevano (PV) il 20/05/2015, Registro Particolare 2594 Registro generale 3568 con il quale la società ha trasferito la propria sede da Dorno (PV) a Milano (MI).

4.2. Precedenti proprietari al Ventennio

Nessuno

4.3. Precedenti proprietari ante Ventennio

sede in Dorno (PV) – propr. per la quota di 1/1 dal 15/12/1998

Atto di conferimento in Società del 15/12/1998, Repertorio 70932/16179, del Notaio Sedi- no Paolo trascritto a Vigevano il 18/11/2005, Registro Particolare 8273 Registro generale 15101.

- proprietà per la quota di 1/1 dal 10/06/1997

Atto del 10/06/1997, Repertorio 65915, del Notaio Sedino Paolo trascritto a Vigevano il 18/11/2005, Registrato a Vigevano nr. 1110 in data 30/06/1997

NOTE: Nell' allegato 06 si forniscono l'atto di conferimento in società del bene, ovvero al- la _____ (1998) e l'atto di compravendita a nome di _____ (1997). Si rileva che nel 2015 si è solo proceduto alla comunicazione di cambio di sede sociale da Dorno (PV) a Milano (MI).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.05)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Chiara della Chà (all.05), Notaio in Milano alla data del 17/10/2023, implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non presenti

- **Misure Penali**

Non presenti

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non presenti

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Non presenti

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni e Trascrizioni**

Trascrizione del 12/10/2023

Sentenza di Apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Milano in data 22/09/2023 n. 557/2023 rep 593/2023 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano (PV) in data 12/10/2023, Registro Particolare 6860 Registro Gene- rale 9477.

6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Verifica urbanistica:

A livello urbanistico tale area è ricompresa dallo strumento vigente PGT – Documento di Piano – come “AMBITO DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO”. Nello specifico l’ambito di cui la particella 199 è facente parte è l’ambito API2 insieme alle particelle 201-163-164-172-40 – Art. 7 DDP Vol. II – Obiettivi strategici di Sviluppo.

Su una porzione dell’area, quella lungo via la SP 206 con annessa rotonda, insiste inoltre un vincolo “Fascia di rispetto stradale e ferroviario (DM 285/92 e DPR 753/80)” - art. 36.1 delle NTA.

Il tutto come meglio specificato nel CDU (*all. 03*) e negli estratti di PGT (*all. 04 – Estratti elaborati grafici, scheda d’ambito, estratti NTA*).

Trattandosi di un Ambito di Trasformazione individuato dal Documento di Piano e non di un’area individuata nel Piano delle Regole lo strumento di attuazione previsto è il piano attuativo. Tale strumento prevede la presentazione congiunta di un progetto per l’ambito complessivo concordato tra i proprietari delle singole porzioni di terreno.

Inoltre, come individuabile nella scheda d’ambito allegata, tale intervento è soggetto a numerose direttive alle quali è necessario dare seguito a livello progettuale e che devono essere accolte e autorizzate dagli uffici competenti.

Di seguito si riportano i parametri urbanistici principali riportati nella scheda d’ambito:

- Superficie Territoriale:	11.814 mq
- Indice di utilizzazione Territoriale:	0,4 mq/mq
- Superficie Utile:	4.726 mq
- Superficie permeabile	15% ST (1.772 mq)
- Densità Arborea :	40 alberi / ettaro (47 alberi)
- Densità arbustiva:	60 arbusti / ettaro (70 arbusti)

Di seguito si ritiene di parzializzare i valori sopra riportati calando gli indici sul lotto specifico, ribadendo comunque che non è possibile effettuare un intervento in modo autonomo:

- Superficie Territoriale:	1.503 mq
- Indice di utilizzazione Territoriale:	0,4 mq/mq
- Superficie Utile:	601 mq (1.503 mq x 0,4 mq/mq)
- Superficie permeabile	15% ST (225 mq)
- Densità Arborea :	40 alberi / ettaro (6 alberi)
- Densità arbustiva:	60 arbusti / ettaro (9 arbusti)

Il lotto è individuato nella carta di Sensibilità del Paesaggio come un’area dalla sensibilità paesistica molto bassa.

6.2. Conformità edilizia:

Non prevista trattandosi di terreno

6.3. Conformità catastale

L’immobile è individuato in modo chiaro dalla mappa catastale.

Alla data odierna, non essendo presenti recinzioni, non è possibile effettuare una verifica esatta dei confini della particella ma da una visione aerea d'insieme e dal sopralluogo sembra che la mappa sia sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi.

Rimane in capo all'acquirente l'individuazione precisa del lotto da eseguirsi con strumenti di rilevazione topografica.

La qualità agricola del terreno, seminativo irriguo, è coerente con lo stato dei luoghi.

7 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, per il calcolo della consistenza vengono presi a riferimento i valori riportati nelle visure catastali.

Terreno Agricolo - edificabile		Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie Omogeneizzata
Mappale 199	mq	1.503	1	1.503 mq

8 STIMA

8.1. Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima è necessario considerare il terreno in oggetto non come un semplice terreno agricolo bensì come area agricola con capacità edificatorie, pertanto come un terreno edificabile.

Nello specifico, la sua individuazione nel PGT – Documento di Piano - come Ambito di Trasformazione, ovvero come area edificabile che necessita di un intervento tramite piano attuativo comune ad un ambito più ampio, lo classifica, secondo lo scrivente, come un'area industriale di possibile espansione.

Premesso quanto sopra, allo scopo della stima, si è ritenuto opportuno individuare un valore per l'unità mq di terreno edificabile che fosse rappresentativa del mercato territoriale locale odierno.

Lo scrivente ha ritenuto valido individuare tale valore nel valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU, indicato al mq, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.54 del 04/03/2023 (*all.09*) per un importo pari ad € 19,80/mq per le aree industriali di espansione.

8.2. Fonti d'informazione

Ufficio tecnico di Dorno;

Agenzia delle Entrate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare presenti sul territorio comunale e aree limitrofe.

8.3. Valutazione LOTTO 002

Terreno Agricolo - edificabile		Superficie Omogeneizzata	Valore complessivo (€)	Valore ad unità di sup. (€/mq)
Mappale 199	mq	1.503	€ 29.759,40	19,80
TOTALE			€ 29.759,40	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 002	€. 29.759,40
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- €. 1.487,97

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 02 al netto delle decurtazioni, LIBERO:</u>	€. 28.271,43
arrotondato	€. 28.250,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto Arch. Zeno Niccolò Andrea Piccoli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T..

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Segrate li: 08/01/2024

l'Esperto Nominato
Zeno Niccolò Andrea Piccoli

ALLEGATI

- 1) Estratto Mappa con individuazione delle particelle oggetto di valutazione
- 2) Visura Catastale Storica per Immobile
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4) Estratto del Piano di Governo di Territorio
- 5) Certificazione Notarile Ventennale (ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc)
- 6) Titoli di provenienza
- 7) Inquadramento
- 8) Rilievo fotografico
- 9) Valori venali ai fini IMU individuati dal comune di Dorno (PV)