

Appezamento di terreno agricolo sito in Comune di Val di Nizza alla

Frazione Molino Cassano Inferiore

Oggetto della stima

Appezamenti di terreno agricoli destinati a seminativo contigui tra loro e ubicati nel comune di Val Di Nizza (PV) in zona adiacente alla strada Provinciale per Sant'Alberto.

Ubicazione

L'appezamento di terreno agricolo è posto nel comune di Val Di Nizza a ridosso della strada Provinciale n° 7 nelle vicinanze della Frazione Molino Cassano Inferiore pertanto in zona periferica al centro abitato.

Dati catastali

Le particelle di terreno contigui tra loro a formare un unico appezzamento, risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate – Settore territorio di Pavia come segue:

N.C.T. Comune di Val Di Nizza – Sezione Sant'Albano di Bobbio - 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. €.
8	24	/	Seminativo	03	00 21 34	6,06	6,61
8	350	/	Seminativo Arb.	04	00 59 92	9,28	15,47

Coerenze

In unico corpo alle particelle 24 - 350

a nord – prop. ai mapp. 39

a sud – Strada Provinciale 7

a est – strada poderale e prop. ai mapp. 32 – 25

a ovest – prop. al mapp. 349

Descrizione e caratteristiche generali degli immobili

Il terreno risulta ubicato a ridosso della strada Provinciale n° 7, a cui confina su tutto il lato di sud, l'appezzamento di forma irregolare e con pendenza nord – sud risulta attualmente utilizzato per la quasi totalità a seminativo con cultura a prato, la parte più pendente verso nord risulta in parte boscata e non utilizzata, l'accesso di tipo agricolo è situato sul lato di sud- ovest verso la strada provinciale .

L'appezzamento ha una superficie complessiva come desunto dai dati catastali di mq. 8.126,00, la superficie fondiaria nominale dell'appezzamento definita dal catasto, viene recepita ai fini della presente stima.

Stato di possesso

Il terreno risulta attualmente non utilizzato dalla proprietaria società [REDACTED] s.r.l. la quale fa svolgere un taglio di erba ai fini del mantenimento e della pulizia dell'area .

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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 (██████████) s.r.l. con sede in Scaldasole (PV) Via Barca 1 come segue:

- per atto di fusione di società per incorporazione della ██████████ con sede in Scaldasole con atto a Rogito ██████████ di Garlasco in data 09.11.2020 rep.7038/5171, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 07.12.2020 al n.6939 del Reg. Gen. e al n.5226 del Reg. Part.

a sua volta il bene era pervenuto alla società ██████████ per atto di acquisto da ██████████ con sede a Scaldasole con atto a Rogito Notaio ██████████ di Sannazzaro de Burgondi in data 22.02.2007 rep. 180/140, registrato a Mortara il 08.03.2007 al n°588 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 09.03.2007 al n.3025 del Reg. Gen. e al n.1761 del Reg. Part.

a sua volta il bene era pervenuto alla società ██████████ per atto di acquisto da ██████████ con sede a Rivanazzano Terme con atto a Rogito Notaio ██████████ di Garlasco in data 21.12.2004 rep. 1558/978, registrato a Vigevano il 28.12.2004 al n°4433 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 30.12.2004 al n.11504 del Reg. Gen. e al n.7679 del Reg. Part.

a sua volta il bene era pervenuto alla ██████████ per atto di acquisto da ██████████ con atto a Rogito Notaio ██████████

[redacted] di Sannazzaro d Burgondi in data 21.02.2002 rep.42106,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Voghera il 21.03.2022 al n.2015 del Reg. Gen. e al n.1574 del Reg.
Part.

Regolarità edilizia – urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il terreno secondo il PGT vigente del Comune
di Val Di Nizza risulta classificato come segue :

“Aree Agricole Produttive di Interesse Paesistico “ (art. 72 NTA)

- parte di terreno in fascia di rispetto stradale (art. 57.2 NTA)
- aree soggette a forti limitazioni per ragioni di natura geologica,
idrogeologica , sismica (art. 81 NTA)

L'edificazione riservata solo esclusivamente ai soggetti agricoli titolati come
definito dalla legge Regionale è pertanto ammessa solamente nella parte
esterna alla fascia di rispetto stradale .

Consistenza

. Superficie terreno agricolo mq. 8.126,00 = Pertiche .Milanesi 12,42

Valutazione

Nella ricerca del corretto e più probabile valore di mercato in condizione
attuale, verrà adottata la stima analitica per comparazione ai valori medi di
altri terreni agricoli aventi simili caratteristiche di ubicazione e destinazione
nel territorio comunale di Val Di Nizza, saranno poi presi a raffronto e
comparazione anche i Valori Agricoli Medi della Provincia come reperiti dalla
Commissione Provinciale – Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio di
Pavia – Regione Agraria n° 1 – Alto Staffora) . Dall'analisi svolta, in
relazione alla ricerca di prezzi medi su terreni agricoli liberi con la medesima

destinazione urbanistica e ubicazione, 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:

Appezzamento di terreno agricolo – Seminativo

Mq. 8.126,00 x € 1,00/mq = € 8.126,00

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 € 8.126,00 per arrotondamento ad € 8.000,00 (diconsi euro ottomila 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 € 6.400,00 per arrotondamento ad € 6.000,00 (diconsi euro seimila e centesimi zero).**

Varzi li 20.06.2023

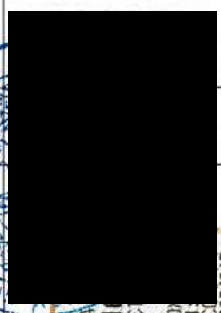
Il Perito

Geometra Riccardo Tornari

Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Estratto di mappa N.C.T.

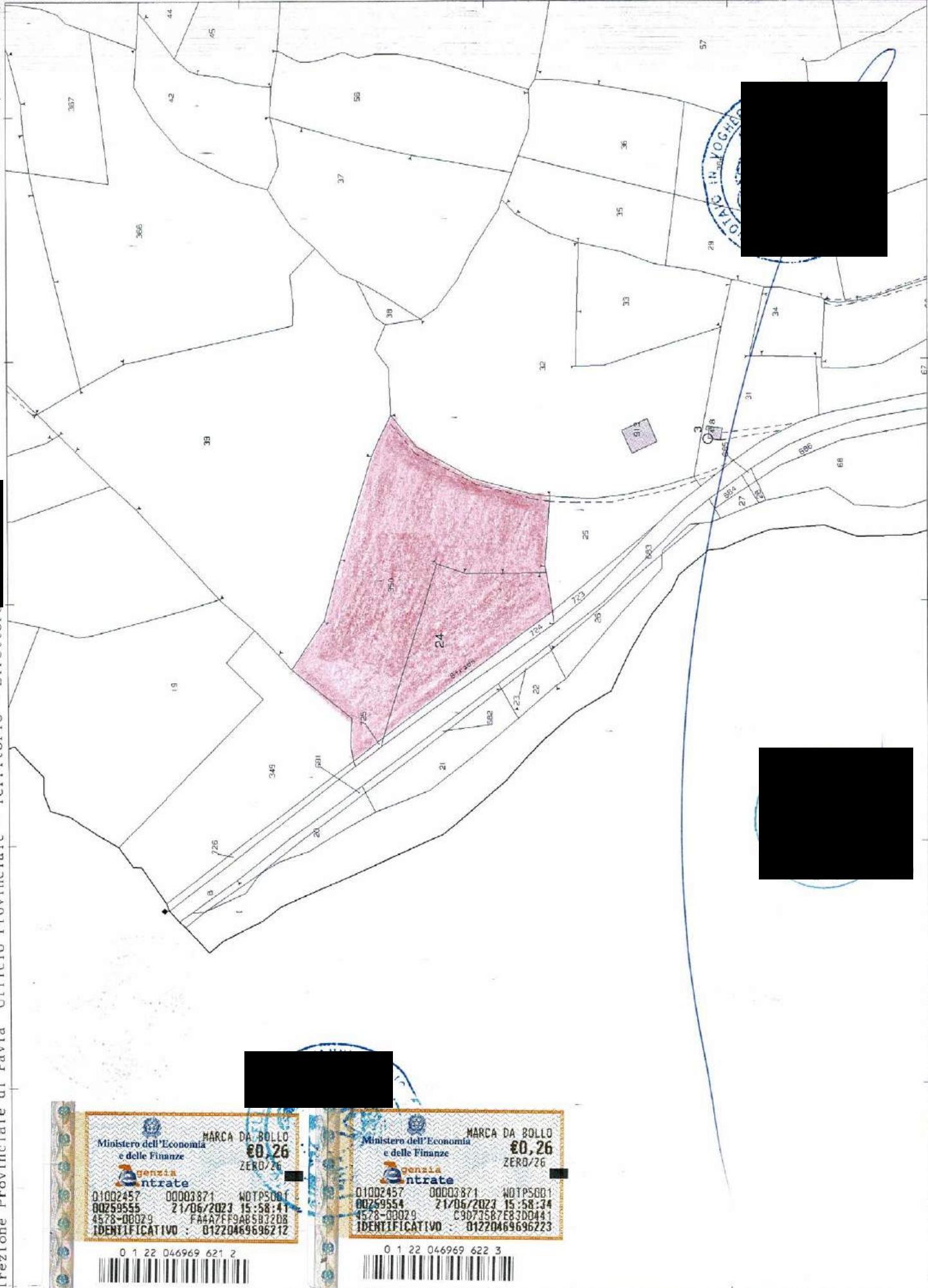


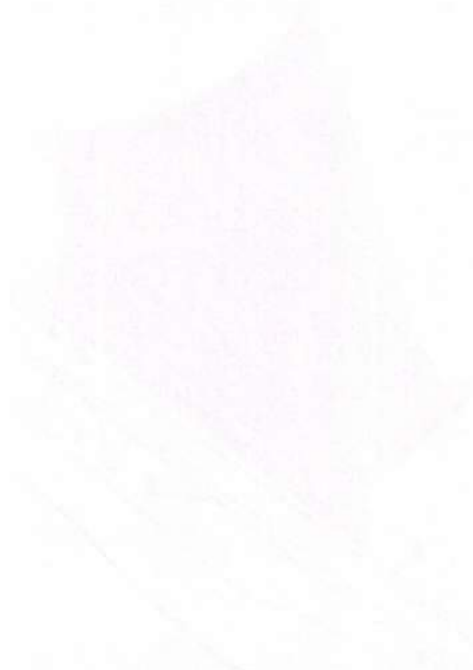
Allegato 3 – Estratto di P.G.T.

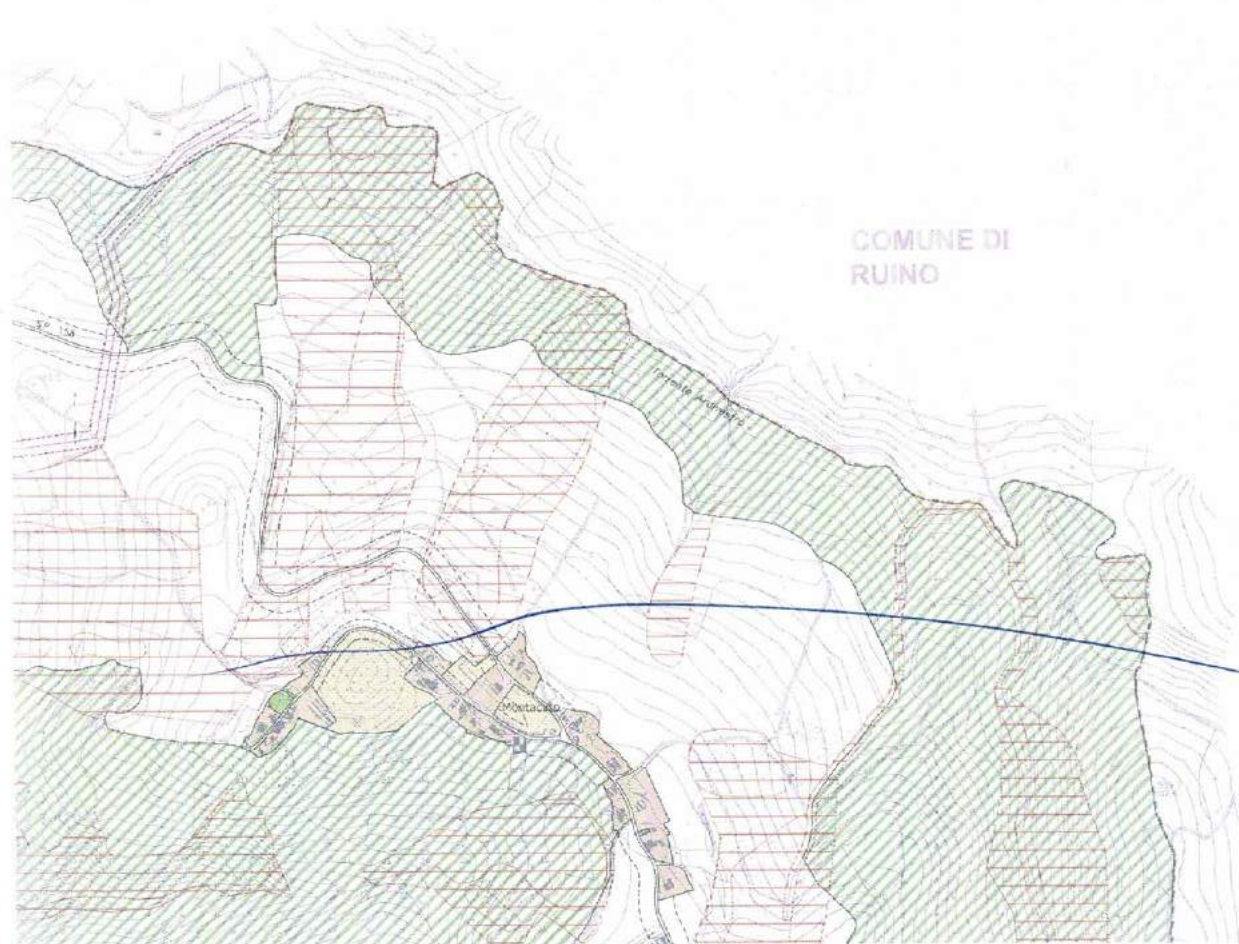
Allegato 4 – Visure catastali











COMUNE DI
RUINO

LEGENDA

LIMITI AMMINISTRATIVI

--- CONFINE COMUNALE

1. PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

AREE AD ELEVATO RISCHIO IDROGEOLOGICO (PS 267) - ART. 65
AREE DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO - ART. 55

2. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' - ART. 57
LIMITE ZONE DI RISPETTO STRADALE - ART. 57.2
OLEODOTTO - ART. 60

3. IL SISTEMA INSEDIATIVO

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
(VEDI TAV. N. 3.4a-3.4b)
TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI
INTERESSE STORICO AMBIENTALE E AREE DI COMPLETAMENTO
(VEDI TAV. N. 3.3a-3.3b-3.3c-3.3d-3.3e)
P.U.A.V.
PIANI ATTUATIVI VIGENTI - ART. 9

4. AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI INTERESSE PAESISTICO - ART. 72
AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE ECOLOGICO - AMBIENTALE - ART. 73
AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO - ART. 74
AMBITO DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA - ART. 75
(Torrente Nizza)
EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA - ART. 75

5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO - ART. 77

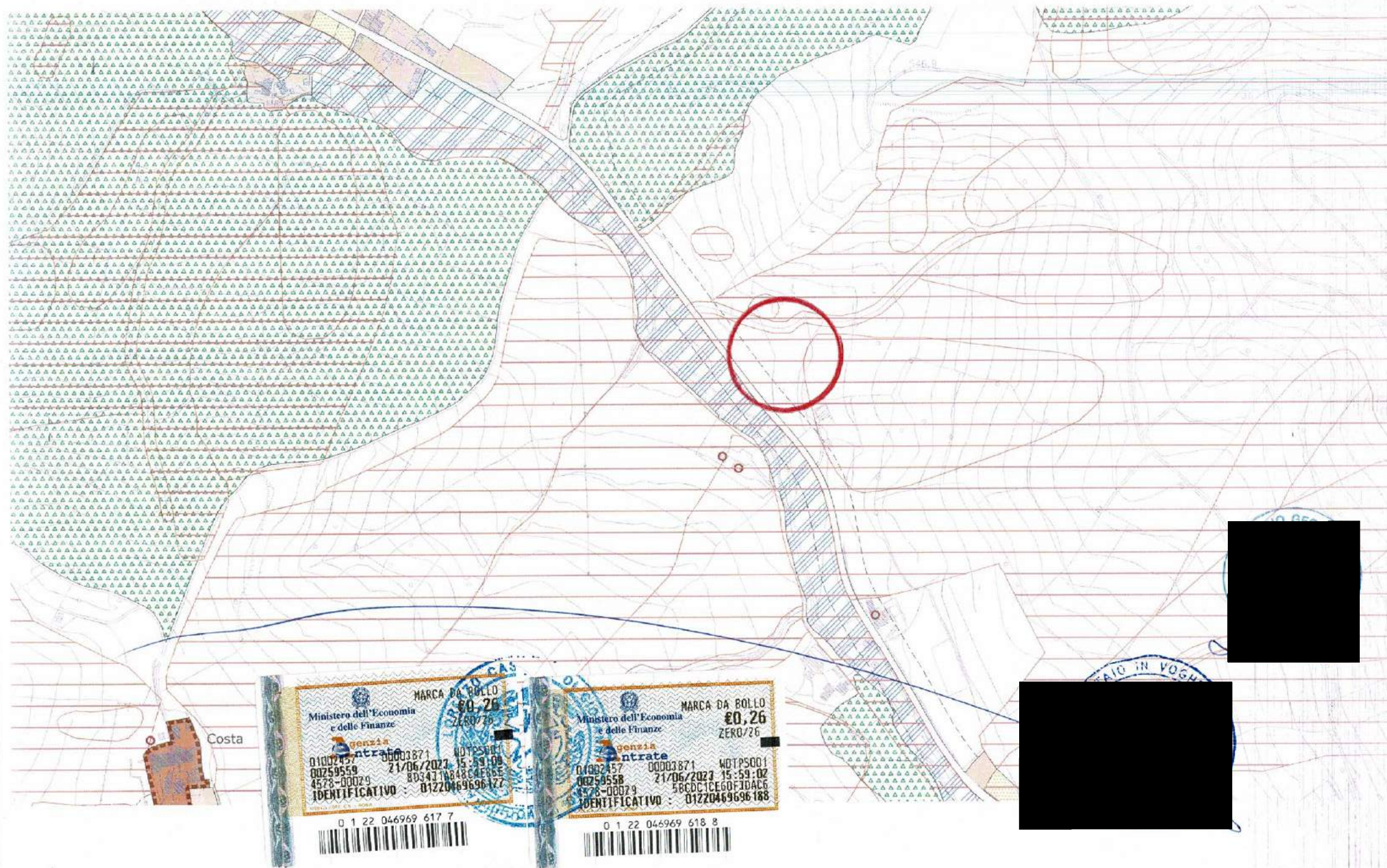
6. AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'

LIMITI ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE - ART. 78
LIMITI ZONE DI RISPETTO DELLE PARTIZIONI
IDROPOTABILE - ART. 79
AREE SOGGETTE A FORTI LIMITAZIONI PER
GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

7. AMBITI DI COMPETENZA DEL PIANO

AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O PR





Costa

MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
01002457 00003871 WOTPS001
00259559 21/06/2023 15:59:08
4578-00029 8034310448C4F86E
IDENTIFICATIVO : 01220469696127

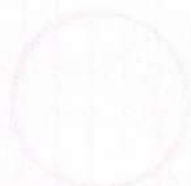


0 1 22 046969 617 7

MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
01002457 00003871 WOTPS001
00259558 21/06/2023 15:59:02
4578-00029 58DCICE60F0AC6
IDENTIFICATIVO : 01220469696188



0 1 22 046969 618 8



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di VAL DI NIZZA (L562) provincia PAVIA
Soggetto individuato	██████████ (CF: ██████████)

1. Immobili siti nel Comune di VAL DI NIZZA (Codice L562B) Sezione SANT ALBANO DI BOBBIO Catasto dei Terreni

1. Immobili siti nel Comune di VIGEVANO (Catasto 2002) - DATI DI CLASSAMENTO														ALTRE INFORMAZIONI	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori		
	Foglio	Particella	Sub							Dominicale	Agrario				
							ha are ca								
1	8	24		-	SEMINATIVO	03	21	34		Euro 6,06 Lire 11.737	Euro 6,61 Lire 12.804	FRAZIONAMENTO del 07/04/1989 in atti dal 20/01/1992 (n. 222.44/1989)			
2	8	350		-	SEMIN ARBOR	04	59	92		Euro 9,28 Lire 17.976	Euro 15,47 Lire 29.960	FRAZIONAMENTO del 07/04/1989 in atti dal 20/01/1992 (n. 222.45/1989)			

Totale: Superficie .81.26 Redditi: Dominicale Euro 15,34 Agrario Euro 22,08

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	015017001800	(1) Proprieta' I/I
DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/11/2020 Pubblico ufficiale ██████████ Sede GARLASCO (PV) Repertorio n. 7038 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5226.1/2020 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 08/12/2020		

Totale Generale: Superficie .81.26 Redditi: Dominicale Euro 15,34 Agrario Euro 22,08

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





REPERTORIO N. 7543

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, addì ventuno giugno,

- 21 giugno 2013 -

- in Voghera, alla Via Agostino Depretis n. 25, nel mio studio.

Innanzi a me Avv. Lorenzo Casella, Notaio in Voghera, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Pavia, Vigevano e Voghera

E' PRESENTE:

TORNARI RICCARDO, nato a Milano (MI) addì 13 febbraio 1967, domiciliato in Varzi (PV), Vicolo del Voltone n. 2, Codice Fiscale [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3153.

Il suddetto, della cui identità personale io Notaio sono certo mi presenta la perizia che precede, che consta, di pagine trentacinque (35) esclusi gli allegati e la presente, riguardante gli immobili siti nei comuni di Godiasco Salice Terme (PV), Sannazzaro De' Burgondi (PV), Scaldasole (PV), Val di Nizza (PV), di proprietà della società "**CO.E.SI. S.R.L.**", con sede in Scaldasole (PV), Località Barca n. 1, Capitale sociale Euro centodiciannovemila virgola zero (119.000,00), interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di PAVIA [REDACTED] R.E.A. n. 222471, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale, quindi, presta il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al giudice la verità".

Del presente, scritto in parte con sistemi elettronici da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio, su fogli uno per facciate uno, ho dato lettura alla parte, che lo approva e con me Notaio lo sottoscrive alle ore *quindici e minuti quarantadue*

(15:42)

