

*Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)*

**TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPEC. IMPRESA
Liquidazione Giudiziale nr. 146/2023**

LOTTO UNICO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Giudice delegato:

Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Curatore:

Dott.ssa Graziella Canditti
Via Volturmo, 31
25126 - Brescia

Liquidazione Giudiziale di:

Immobiliare Stedan S.r.l.
P.iva 02776690980
Via del Tiglio nr. 1
25038 – Rovato (Bs).

Esperto incaricato

*Geometra Gozzoli Stefano
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145
Piazza San Martino 1/F – 25080 – Moniga Del Garda (Bs)*

F.to Digitalmante



ASTE
GIUDIZIARIE® **INDICE**

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	DA PAG. 3
ULTERIORI ELEMENTI DISTINTIVI DEL LOTTO	DA PAG. 5
SITUAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	PAG. 6
REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA	DA PAG. 6
STATO DI POSSESSO	PAG. 7
TITOLARITA' E PROVENIENZA DEL BENE	PAG. 7
ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI	PAG. 8
ANALISI ESTIMATIVA	DA PAG. 8
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ESTIMATIVE PRECEDENTI LA DETERMINAZIONE DEL VALORE	DA PAG. 10
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	PAG. 11
NOTE A CORREDO DELLA STIMA	PAG. 11
ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	PAG. 12

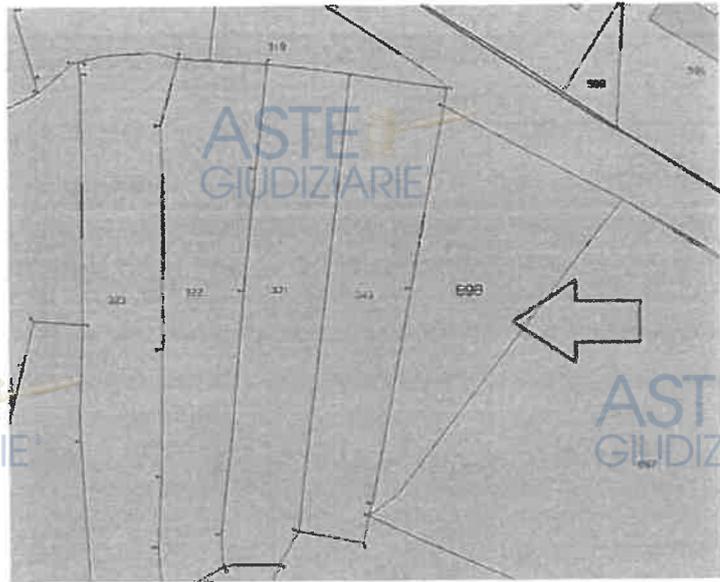


Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)

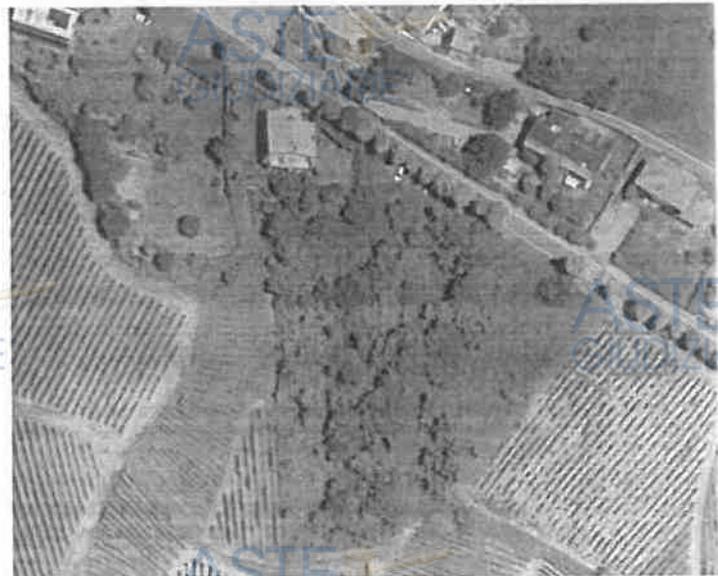
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di terreno parzialmente a destinazione edificabile, posto nelle vicinanze del piccolo centro abitato del Comune di Canneto Pavese (PV), lungo la Via Roma è identificato al Catasto terreni al foglio 4 con la particella 698, qualità vigneto, classe 2, superficie 1091 mq, Reddito Domenicale € 21,69 – Reddito Agrario € 9,86.

Estratto mappa catastale



Estratto satellitare



Il terreno in questione ha una superficie di 1091,00 mq, presenta una notevole ripidità rispetto alla via pubblica, ed alla data del sopralluogo 07.08.2024 prestava in completo stato di abbandono ricoperto da sterpaglie (cfr. allegato 2, documentazione fotografica).

L'area possiede la seguente destinazione urbanistica¹, suddivisa in maniera percentuale² dal vigente P.G.T.:

¹ si invita il lettore a visionare l'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Canneto Pavese.



Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)

Foglio	Numero	Codice	Destinazione	%
4	698	TCR3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (Art. 57 N.T.A.)	36
4	698	TAS	Tessuto agricolo di salvaguardia (Art. 63 N.T.A.)	64

Il lotto presenta un vincolo che si ritiene di particolare importanza ai fini estimativi:

Foglio	Numero	Codice	Destinazione	%
4	698	Rispetto Viabilità	Fascia di rispetto posta a tutela del nastro stradale (Art. 48 N.T.A.)	63

Estratto satellitare



Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR3



Tessuto agricolo di salvaguardia - TAS

² La percentuale riguarda la superficie ed è da applicare alla stessa.



Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)

Da quanto sopra riportato, si può dedurre che seppur una parte del terreno oggetto di valutazione risulti possedere un potenziale edificatorio, allo stesso tempo il vincolo del rispetto stradale non permette l'edificazione³.

Considerato che lo sviluppo economico, sociale e demografico del Comune di Canneto Pavese, appare evidentemente fermo; quindi, ne deriva che l'appetibilità di mercato sia notevolmente bassa, in quanto sulla piazza sono rintracciabili numerosi immobili vetusti invenduti da parecchio tempo, non riscontrando inoltre recenti edificazioni o ristrutturazione di rilievo.

Lo scrivente tecnico ha poi ipotizzato, ai fini estimativi, l'eventuale possibile perequazione⁴ del terreno in questione, ma confrontandosi con l'ufficio tecnico comunale, tale iniziativa non risulta essere mai stata adottata di recente, quindi del tutto improbabile non essendoci in corso uno sviluppo edilizio di rilevanza nella zona.

In base a quanto sopra riportato, si ritiene pertanto che il cespite sia da valutarsi come terreno agricolo, risultando la destinazione più conveniente e di miglior uso.

ULTERIORI ELEMENTI DISTINTIVI DEL LOTTO

Al momento del sopralluogo si è potuto constatare che il terreno non risulta in alcun modo delimitato ed è presente una folta vegetazione che non ha consentito di individuare eventuale materiale depositato o altra tipologia di inquinanti; sarebbe auspicabile l'esecuzione di una pulizia dal verde in eccesso.

L'accesso al lotto, per quanto è stato possibile visionare sul posto, a causa della forte vegetazione, avverrebbe dalla via pubblica adiacente.

Il bene oggetto di stima confina come segue:

NORD	Via Pubblica
SUD	Altri terreni
EST	Altri terreni
OVEST	Altri terreni

Il terreno, al momento del sopralluogo risultava non disporre di allaccio acquedotto, gas ed elettrico; non erano parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Purché l'esposizione risulterebbe anche buona, come la panoramicità essendo limitrofo ad altri terreni coltivati a vigneto (coltivazione tipica della zona dell'Oltrepò Pavese), la forte pendenza non consentirebbe un facile utilizzo anche dal punto di vista agricolo, da non tralasciare le condizioni di obsolescenza riscontrate sui luoghi.

³ Lo scrivente non ha effettuato un rilievo topografico in loco, in quanto l'oggetto dell'incarico ha esclusive fine estimativo; pertanto, si invita gli eventuali acquirenti a voler approfondire la questione sui luoghi, mediante tecnico abilitato di loro fiducia. Per quanto concerne il rispetto della fascia stradale, si ritiene sia stato determinato dal codice della strada, identificando la stessa quale tipo D o E, ove la distanza richiesta è di minimo 20 metri.

⁴ La perequazione è una tecnica urbanistica volta ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità apposti al fine di garantire all'amministrazione la disponibilità di spazi da destinare ad opere collettive. Il che reca con sé che i proprietari partecipano in misura uguale alla distribuzione dei valori e degli oneri correlati alla trasformazione urbanistica: si supera, in tal modo, la discriminatorietà degli effetti propri della zonizzazione, si consente al contempo, ed entro certi limiti, al comune di disporre gratuitamente di aree pubbliche. Il meccanismo perequativo nella sua essenza di base è il seguente: ciascun proprietario di un'area edificabile - seppur titolare del diritto di costruire - non può sfruttare in concreto il proprio diritto all'edificazione, e ciò in quanto l'area soggetta a perequazione non raggiunge il limite minimo dell'indice di edificabilità previsto; pertanto il proprietario sarà incentivato a procurarsi altrove la differenza volumetrica al fine di poter esercitare in concreto il proprio diritto all'edificazione.

*Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)*

SITUAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni al foglio 4 con la particella 698, qualità vigneto, classe 2, superficie 1091 mq, Reddito Domenicale € 21,69 – Reddito Agrario € 9,86.

Il mappale 698, in questione deriva dal frazionamento del mappale 320 del foglio 4 di 4461 mq, avvenuto con tipo del 03.05.2004, pratica n. PV0072527 (n.72527.1/2004).

Si vuole precisare che non è stato effettuato alcun rilievo celerimetrico presso i luoghi, oltre a eventuali verifiche circa il summenzionato frazionamento e dei confini attualmente presenti. Risultano allegati alla presenti l'estratto mappa (cfr. allegato 5) e la visura storica (cfr. allegato 4).

Sul sedime del terreno non si è riscontrata la presenza di fabbricati di alcun genere, salvo la possibile ma remota possibilità che siano posizionati sotto l'attuale vegetazione.

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore della liquidazione giudiziale, per la valutazione del compendio immobiliare di cui alla procedura in epigrafe, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Pavia ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

La conformità catastale dei luoghi, pur ricordando agli eventuali acquirenti che si potrà rendere necessario eseguire un riconfinamento dei luoghi prima di fruire degli stessi.

Nota

La verifica di conformità catastale è stata svolta in base alla documentazione estratta presso l'Agenzia delle entrate di Pavia, mediante portale c.d. Sister; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente; si ricorda nuovamente che non è stato eseguito alcun rilievo celerimetrico, essendo la natura dell'incarico ai fini estimativi, pertanto il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Sentito l'ufficio tecnico competente, non risultano presenti titoli abilitativi o provvedimenti edilizi che interessino l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

In data 09.04.2024 il comune di Canneto Pavese, previo idonea richiesta, ha rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. certificato di destinazione urbanistica, contenente gli aspetti già riportati da pagina 4; il C.D.U. è comunque allegato alla presente (cfr. allegato 1), corredato dall'estratto della norme tecniche attuative.

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore della liquidazione giudiziale, per la valutazione del compendio immobiliare di cui alla procedura in epigrafe, in funzione a quanto indicato dal Comune di Canneto Pavese ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

La conformità urbanistica dell'immobile, rispetto alla sua attuale destinazione



Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)

Nota importante

Considerata la natura del bene oggetto di stima e alienazione, quale area con indici di edificabilità con i rispettivi limiti e vincoli sopra riportati, in considerazione dei possibili obblighi a carico del soggetto attuatore, lo scrivente invita i potenziali interessati, prima di presentare l'offerta, a verificare puntualmente, tramite tecnico abilitato di fiducia, le tematiche e problematiche esposte nella presente relazione.

E' sempre buona prassi confrontarsi con l'ufficio tecnico comunale competente, al fine di definire eventuali e futuri provvedimenti edilizi casomai necessari e valutare ulteriori vincoli e/o limitazioni dovuti all'evoluzione della normativa rispetto alla data del presente rapporto di valutazione.

La vendita del lotto verrà effettuata nello stato di fatto in cui si trova, a corpo e non a misura e/o cubatura.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (07.08.2024), l'immobile in questione risultava libero e abbandonato. Il sottoscritto aveva già inviato in data 04.04.2024, a mezzo PEC, richiesta all'agenzia delle entrate di Pavia, per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso, ma la stessa alla data odierna non ha ancora risposto; pertanto, non è possibile affermare che vi siano contratti di locazione attivi, ma però viste le condizioni è del tutto improbabile.

TITOLARITA' E PROVENIENZA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è pervenuto alla società Immobiliare Stedan S.r.l. in forza di atto notarile di compravendita dalla società Capoferri S.r.l. in liquidazione, stipulato il giorno 23.06.2024, Notaio Dr. Giovanni Battista Calini con sede in Brescia, repertorio nr. 92282; trascritto a Voghera il giorno 04.07.2011 al nr. 3577.1/2011.

Precedentemente, la società Capoferri S.r.l. acquistava il bene oggetto di stima dalla società Immobiliare Roberta S.r.l. in forza di atto notarile di compravendita stipulato il giorno 13.07.2006, Notaio Dr. Antonio Trotta con sede in Vigevano, repertorio nr. 118302; trascritto a Voghera il giorno 19.07.2006 al nr. 4549.1/2006.

Precedentemente, la società Immobiliare Roberta S.r.l. acquistava il bene oggetto di stima dal Sig. Salvini Franco Luciano in forza di atto notarile di compravendita stipulato il giorno 02.07.2004, Notaio Dr. Magnani Angelo con sede in Broni (Pv), repertorio nr. 50214; trascritto a Voghera il giorno 21.07.2004 al nr. 4378.1/2004.

Precedentemente, il Sig. Salvini Franco Luciano acquistava il bene oggetto di stima dal Sig. Rebasti Liliano in forza di atto notarile di compravendita stipulato il giorno 10.07.2003, Notaio Dr. Magnani Angelo con sede in Broni (Pv), repertorio nr. 50214; trascritto a Voghera il giorno 05.08.2003 al nr. 4680.1/2003.

Tutti gli atti di notarili di cui sopra, comprensivi degli estremi corretti, sono stati reperiti e allegati alla presente (cfr. allegato 6).

Note

- *Si invita il lettore a visionare gli atti notarili e le note di trascrizione/iscrizione allegati alla presente relazione;*
- *Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.*

Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta visura catastale;
- Non è stato eseguito un rilievo celerimetrico/topografico, puntuale del lotto di terreno e la verifica dei confini;
- Non si è potuta accertare la presenza di eventuali materiali inquinanti e/o presenti sul sedime del terreno, essendo lo stesso ricoperto di una folta vegetazione sull'intera superficie.

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere comporterà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente professionista si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use)

Da quanto sopra riportato, si può dedurre che seppur una parte del terreno oggetto di valutazione risulti possedere un potenziale edificatorio, allo stesso tempo il vincolo del rispetto stradale non permette l'edificazione⁵.

Considerato che lo sviluppo economico, sociale e demografico del Comune di Canneto Pavese, appare evidentemente fermo; quindi, ne deriva che l'appetibilità di mercato sia notevolmente bassa, in quanto sulla piazza sono rintracciabili numerosi immobili vetusti invenduti da parecchio tempo, non riscontrando inoltre recenti edificazioni o ristrutturazione di rilievo.

Lo scrivente tecnico ha poi ipotizzato, ai fini estimativi, l'eventuale possibile perequazione⁶ del terreno in questione, ma confrontandosi con l'ufficio tecnico comunale, tale iniziativa non risulta essere mai stata adottata di recente, quindi del tutto improbabile non essendoci in corso uno sviluppo edilizio di rilevanza nella zona.

In base a quanto sopra riportato, si ritiene pertanto che il cespite sia da valutarsi come terreno agricolo, nello specifico da adibirsi a vigneto, previo idonei interventi, risultando la destinazione più conveniente e di miglior uso.

⁵ Lo scrivente non ha effettuato un rilievo topografico in loco, in quanto l'oggetto dell'incarico ha esclusive fine estimativo; pertanto, si invita gli eventuali acquirenti a voler approfondire la questione sui luoghi, mediante tecnico abilitato di loro fiducia. Per quanto concerne il rispetto della fascia stradale, si ritiene sia stato determinato dal codice della strada, identificando la stessa quale tipo D o E, ove la distanza richiesta è di minimo 20 metri.

⁶ la perequazione è una tecnica urbanistica volta ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità apposti al fine di garantire all'amministrazione la disponibilità di spazi da destinare ad opere collettive. Il che reca con sé che i proprietari partecipano in misura uguale alla distribuzione dei valori e degli oneri correlati alla trasformazione urbanistica: si supera, in tal modo, la discriminarietà degli effetti propri della zonizzazione, si consente al contempo, ed entro certi limiti, al comune di disporre gratuitamente di aree pubbliche.

Il meccanismo perequativo nella sua essenza di base è il seguente: ciascun proprietario di un'area edificabile - seppur titolare del diritto di costruire - non può sfruttare in concreto il proprio diritto all'edificazione, e ciò in quanto l'area soggetta a perequazione non raggiunge il limite minimo dell'indice di edificabilità previsto; pertanto il proprietario sarà incentivato a procurarsi altrove la differenza volumetrica al fine di poter esercitare in concreto il proprio diritto all'edificazione.

Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
 Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato del compendio immobiliare, è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- X Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE, valori agricoli medi pubblicati dall'agenzia delle entrate della provincia di PAVIA. Dopo una ricerca che ha individuato un solo atto di acquisto dell'anno 2023, per delle porzioni di terreno adibite a vigneto, poste nel medesimo comune, per verificare l'eventuale presenza di compravendite recenti per terreni aventi le medesime caratteristiche, sono stati inoltre reperiti i Valori Agricoli Medi rilasciati dall'Agenzia Entrate di Pavia riferiti all'anno 2023, Regione Agraria n.2.

Finanziario

No

Dei costi

No

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ESTIMATIVE PRECEDENTI LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la determinazione del valore unitario, non avendo reperito un numero comparabili utili per la stima, si è deciso di adottare i Valori Agricoli Medi rilasciati dall'Agenzia Entrate di Pavia riferiti all'anno 2023, Regione Agraria n.2, inerente i vigneti, con possibilità di produzione dei vini a denominazione di origine controllata c.d. D.O.C. per cui il disciplinare vigente prevede anche il territorio del Comune di Canneto Pavese; si è poi considerato il fatto che allo stato attuale il terreno è in stato di abbandono e completamente ricoperto da vegetazione senza presenza di vigne produttive e la remota possibilità di una eventuale perequazione degli indici urbanistici presenzi per una porzione del lotto.

RIEPILOGO E SVOLGIMENTO STIMA

Regione agraria	Coltura	D.O.C.	Valore €/mq	Superficie terreno oggetto di stima mq
N°2	Vigneti	Si	5,04	1090,00

Più probabile valore del terreno oggetto di valutazione, nell'ipotesi lo stesso sia già coltivato a vigneto:

$$\text{Valore €/m}^2 \times \text{Superficie m}^2 = 5,04 \text{ €/m}^2 \times 1.090,00 \text{ m}^2 = \text{€ 5.493,60}$$

All'importo di cui sopra si ritiene ai fini estimativi corretto applicare prima una detrazione nell'ordine di € 0,50 al m² dovuto alle condizioni del terreno e alle operazioni necessarie per renderlo produttivo, ottenendo il seguente valore:

$$0,50 \text{ al €/m}^2 \times 1.090,00 \text{ m}^2 = \text{€ 545,00}$$



Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)

Mentre in seconda battuta, sempre ai fini estimativi, ipotizzando una perequazione degli indici urbanistici presenti sul lotto, seppur con le limitazione sopra meglio precisare, si ritiene attribuire un valore aggiuntivo di € 5,00 al m², relativo alla sola porzione identificata dal C.D.U. edito dal Comune di Canneto Pavese (cfr. allegato 1):

$$5,00 \text{ al } \text{€}/\text{m}^2 \times 392,40 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.962,00$$

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$$(\text{€ } 5.493,60 - \text{€ } 545,00 + \text{€ } 1.962,00) = \text{€ } 6.910,60 \approx \text{€ } 6.950,00$$

€ 6.950,00 (semilanovecentocinquanta,00)

NOTE A CORREDO DELLA STIMA

- Non si ritiene di applicare un deprezzamento al più probabile valore di mercato del lotto, in quanto la zona possiede già una scarsa richiesta dal mercato e stante l'esiguo valore si rischierebbe di non apprezzare al meglio quanto dovrà essere alienato;
- A maggiore avvallo dell'importo sopra stimato, dopo una ricerca finalizzata a reperire eventuali comparabili inerenti terreni aventi oltre che caratteristiche analoghe, anche il miglior uso ipotizzato (vigneto), si è reperito un unico atto notarile, Rep.n. 88.278 – Racc. n. 51.830, Notaio Angelo Magnani in Stradella (PV), del giorno 01.06.2023; avente per oggetto la compravendita di 17.613,00 m² di terreno a destinazione agricola, coltivati a vigneto, per cui è stato attribuito un valore pari ad € 2,56 per m².



Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONI

1. Certificato di destinazione urbanistica prot. 949 del 09.04.2024;
2. Documentazione fotografica;
3. Richiesta a mezzo PEC all'agenzia delle entrate competente, dell'eventuale presenza di contratti di locazione;
4. Visura catastale storica alla data del 27.08.2024;
5. Estratto mappa catastale;
6. Atti notarili reperiti e visionati, citati all'interno della stima, in ordine cronologico;
7. Note inerenti le formalità indicate in perizia;

