

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estremi del richiedente

Richiedente

Curatore eredità giacente di

Nata a

con studio in

Codice fiscale

il

Immobile in oggetto

Regione: Lombardia

Provincia: Pavia

Comune: Mortara

Località: -

CAP: 27036

Indirizzo: -

Zona: Periferica

Grado di Commerciabilità:
Normale

Zona soggetta a potenziali rischi (alluvioni, smottamenti, frane, terremoti...):

Zona con pericolosità sismica molto bassa – Zona 4

Vista aerea



Coordinate Geografiche

45.260796, 8.731265



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa e Scopo della stima

Il sottoscritto Geom. Leonardo Massa, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 4228, ha ricevuto incarico [redacted] nominata curatore dell'eredità giacente della Sig.ra [redacted] formulare un giudizio di stima in merito al più probabile valore di mercato di un terreno ubicato a Mortara (PV) nei pressi di Via P. Grocco di proprietà della stessa.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

Descrizione generale

Trattasi di terreno edificabile sito nella zona Periferica del comune di Mortara (PV), distante circa 1,2 km dal centro città. Buona la presenza di servizi ed attività commerciali. Il bene non è direttamente accessibile da una via pubblica (via P. Grocco) ma attraverso una strada privata, sita sul mapp. 96, quindi gravata da una servitù di passaggio.

Confini

Terreni di altra proprietà.

Intestazione e Provenienza

L'immobile risulta intestato a:

[redacted] ata a [redacted]) Proprietà per 1/1

Pervenuto ad essa con Atto di compravendita del 11/05/2001, rep. n. 18060 rogante Notaio DIAFERIA FABIO. Si precisa che i dati relativi alla provenienza sono stati desunti da visura catastale e non è possibile verificarli in quanto non è stata fornita la relativa documentazione.

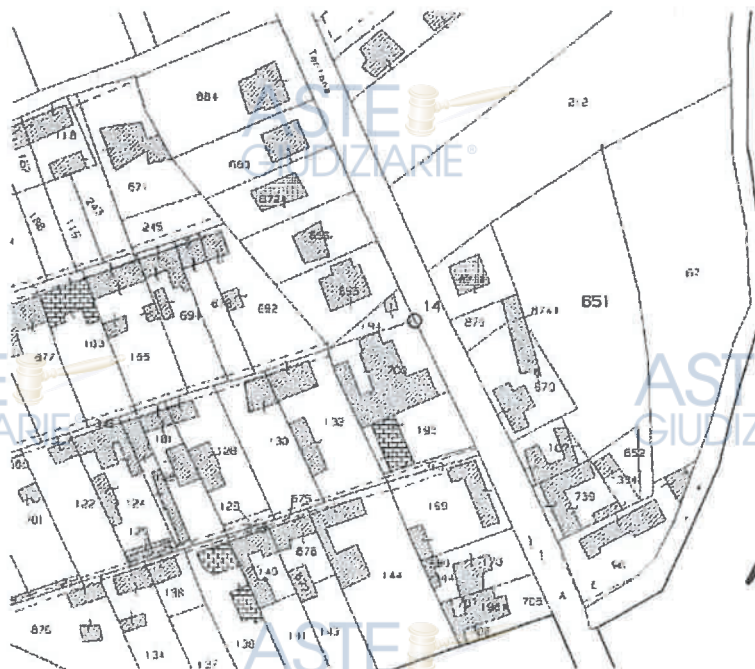
Identificazione catastale

Catasto: **Terreni**

Provincia: **Pavia**

Comune: **Mortara**

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|------------|-----|----|--------------------|-----------------|
| | | | | ha | are | ca | | |
| 9 | 651 | Prato | 1 | - | 24 | 43 | 6,94 € | 13,25 € |



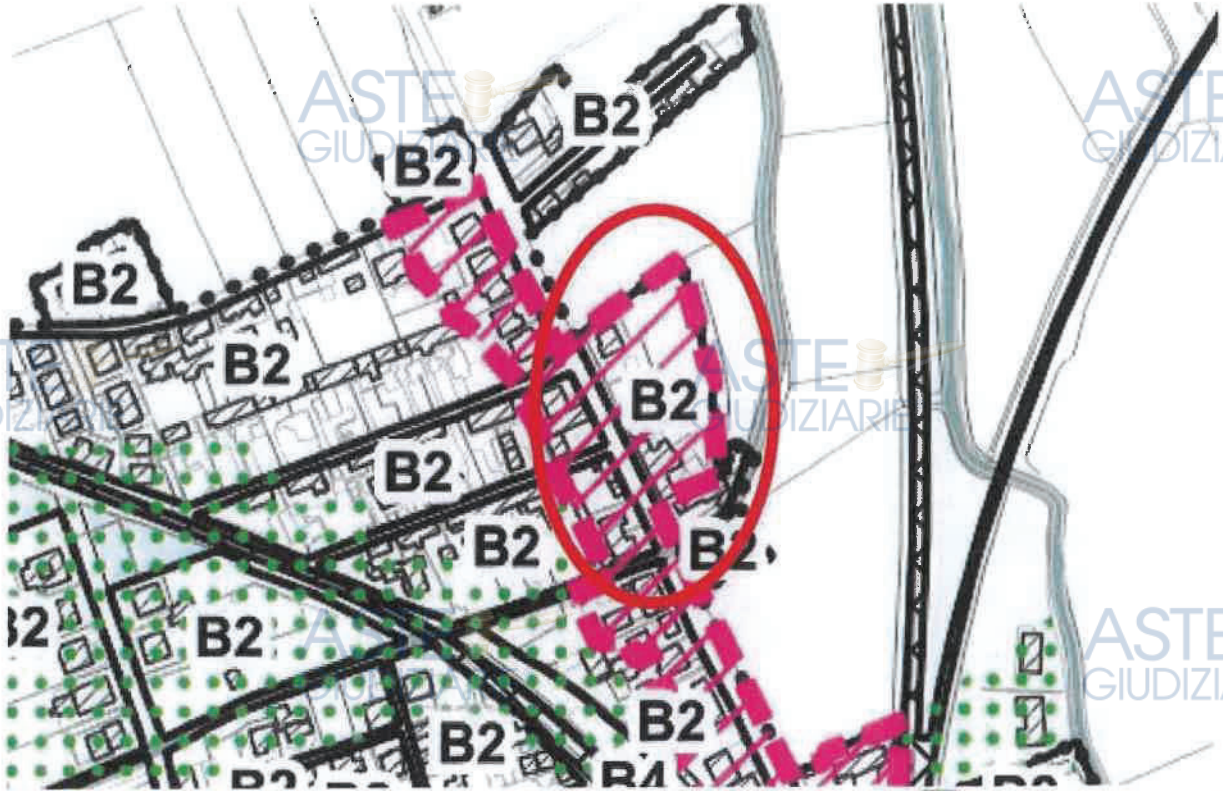
Handwritten signature of the surveyor.

Indagine urbanistica

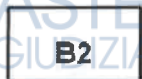
L'area oggetto di valutazione ricade secondo l'approvato P.G.T. 2030 del Comune di Mortara (PV) in:

"Ambiti residenziali diffusi" – definito all' art. 25 delle NTA

Di seguito si localizzano il bene nella cartografia del vigente strumento urbanistico:



Legenda:

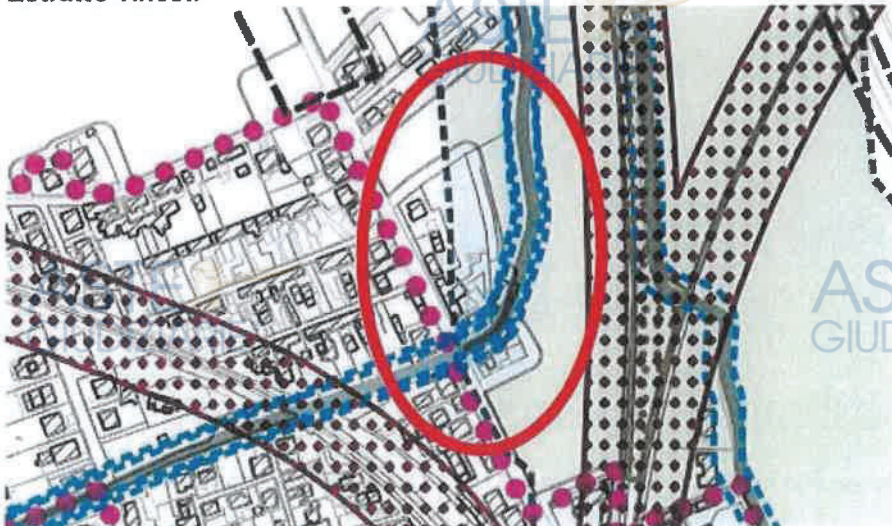


Ambiti residenziali diffusi (Norme di Piano, art. 25)



Addensamento commerciale a supporto ai quartieri

Estratto vincoli



Sistema delle acque



Fascia di rispetto di 150 m del Torrente Arbogna (D.lgs. 42/2004 - art. 142)

Art. 25. AMBITI RESIDENZIALI DIFFUSI (B2)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Mortara in cui le edificazioni del recente passato hanno prodotto un'espansione a medio-bassa intensità edilizia, prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie isolate su lotto.

2. Finalità

La finalità degli interventi è il mantenimento della configurazione attuale, caratterizzata da un sistema omogeneo di destinazione residenziale.

40

3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.4, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12) – dT (4.8) – dRi (5.3) - dA – dSC.

Le destinazioni d'uso dC 3.2 e 3.3 (medie strutture di vendita) sono ammesse con le limitazioni di cui al successivo Titolo VI.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 0,40 mq/mq+ 30 mq *una tantum*
- b. IC= 40%
- c. P = vedi art. 10
- d. SP =30%
- e. H = 11 m

Regolarità urbanistica: beni coerenti con le prescrizioni di piano

Vincoli

Dalla documentazione fornita si evince una servitù di passaggio a favore del mapp. 96 e da elaborato cartografico si evince che il bene è situato nella fascia di rispetto di 150 m del torrente Arbogna, di conseguenza è soggetto ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 e smi (beni culturali).

Mercato




Forma di mercato: Concorrenza monopolistica
Livello di domanda: Normale

Tempi medi di vendita: 18 mesi
Livello di offerta: Basso



Riferimenti di mercato

Indagine diretta: effettuando una verifica sui comparabili presenti in zona si evince che i valori unitari per immobili indipendenti di nuova costruzione oscilla tra 1.800 e 1.900 €/mq.

| | | | |
|---------------------------------|---|--|---|
| |  |  |  |
| Provincia | Pavia | Pavia | Pavia |
| Comune | Mortara | Mortara | Mortara |
| Indirizzo | corso Giovanni Josti | via Maria Montessori | corso Giuseppe Garibaldi 24 |
| Origine del dato | Sito internet | Sito internet | Sito internet |
| Data | 22/03/2025 | 22/10/2024 | 20/02/2024 |
| Riferimento della fonte | Agenzia Immobiliare | Agenzia Immobiliare | Agenzia Immobiliare |
| Superficie commerciale (mq) | 120 | 124 | 170 |
| Prezzo richiesto (€) | 230.000 | 235.000 | 340.000 |
| Prezzo unitario (€/mq) | 1.917 | 1.895 | 2.000 |
| % sconto (per trattativa) | 5 | 5 | 5 |
| Prezzo unitario scontato (€/mq) | 1.821 | 1.800 | 1.900 |

Dati osservatorio immobiliare:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: MORTARA

Fascia/zona:

Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.5) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Ville e Villini | Ottimo | 940 | 1100 | L | 0 | 0 | |



Criteria / Modalità

Criterio di misurazione:

S.E.L - Superficie Esterna Lorda

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipo di Misura:

Le consistenze sono state determinate a seguito di rilievo effettuato in fase di sopralluogo e verificate sulla base dell'estratto di mappa e visura catastale.

Valutazione:

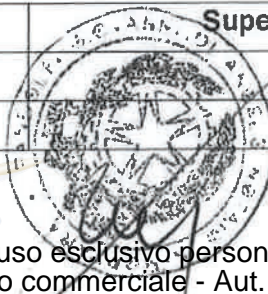
Il mercato delle aree edificabili in Mortara, attualmente si presenta in una fase estremamente illiquida, caratterizzata da rare transazioni. Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione.

Consistenze



| Destinazione urbanistica | Superficie (mq) |
|------------------------------|-----------------|
| Tessuto residenziale diffuso | 2.443 |
| Totale | 2.443 |



Handwritten signature

Determinazione del valore di mercato

| | | | |
|------------------------------------|-------|-------|----------------------------------|
| Sup. Territoriale | 2.443 | mq | dato desunto da visura catastale |
| It (indice di fabb. Terr. Zona B2) | 0,4 | mq/mq | dati desunti da NTA |

| | | |
|-------------------------------|--------|----|
| S.L.P. POTENZIALE edificabile | 977,20 | mq |
|-------------------------------|--------|----|

S.L.P. Residenziale 977 mq

CC Residenziale 1.362 €/mq
CC Totale € 1.330.674 €

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| spese tecniche (Prog. + D.L.) | € 106.454 |
| oneri comunali (DOUU+CCC) | € 93.147 |
| imprevisti | € 39.920 |
| pubblicità e marketing | € 36.140 |
| CC DIRETTI TOTALE | € 1.605.335 |

Utile Complessivo 10,0%

durata realizz. 2 anni

Utile Complessivo € 180.700

CC TOTALE € 1.787.000 €

VM Finito Residenziale € 1.850 €/mq *Derivante da indagine diretta sul mercato in zona*

VM finito € 1.807.000 €

VM AREA (arrotondato) € 20.000 € *differenza tra VM immobile finito e CC Totale*

VM unitario € 8,19 €/mq



- 8% % calcolata come incidenza sui costi di costruzione
- 7% % calcolata come incidenza sui costi di costruzione
- 3% % calcolata come incidenza sui costi di costruzione
- 2% % calcolata come incidenza sui valori di vendita

% variabile tra il 10% e il 20% che deriva dal mix tra remunerazione del capitale proprio investito e costo del capitale di debito

Variabile in base alla tipologia immobiliare (comprende l'iter urbanistico, la costruzione e la collocazione sul mercato dell'immobile)

Conclusioni

La sviluppo eseguito considera lo sfruttamento dell'intera potenzialità edificatoria consentita dal vigente strumento urbanistico.

I costi diretti di sviluppo pari a 1.362 €/mq, sono stati desunti dalla banca dati di CRESME e di cui si allega l'estratto con i dettagli. I costi indiretti per spese tecniche sono pari al 8% dei costi diretti, mentre i costi per oneri ed urbanizzazioni sono stimati nel 7% complessivo dei costi di costruzione. Il valore unitario applicato tiene conto delle risultanze delle indagini di mercato condotte.

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno oggetto di stima ammonta a:

20.000 €

COSTI DA SOSTENERE

Si precisa che, nel terreno è stata riscontrata la presenza di lastre di cemento amianto, tessuti, macerie e altri materiali di risulta, inclusi materiali speciali da smaltire. Il costo stimato per queste operazioni potrebbe ammontare ad circa € 10.000,00, tuttavia, tale importo dovrà essere oggetto di una stima più dettagliata in base alla quantità di materiale da rimuovere.

Data: 24/05/2025

