
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **464/2014**

data udienza di verifica crediti: 22-10-2014 ore 09:50

Giudice Delegato: **Dott. FILIPPO D'AQUINO**

Curatore Fallimentare: **Dr. Mario Domenico Franco**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001) terreni in Pavia

Esperto alla stima: Ing. Giovanni De Carlo
Codice fiscale: DCRGNN66L12F205G
Studio in: Via Valassina 7 - 20159 Milano
Email: ing.decarlo@libero.it
Pec: giovanni.decarlo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Pavia (Pavia)

Lotto: 001) terreni

Corpo: A) Terreni

Categoria:

Dati Catastali: foglio 6, particella 1255, foglio 6, particella 1253, foglio 6, particella 1136

2. Stato di possesso

Bene: - Pavia (Pavia)

Lotto: 001) terreni

Corpo: A) Terreni

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Pavia (Pavia)

Lotto: 001) terreni

Corpo: A) Terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Pavia (Pavia)

Lotto: 001) terreni

Corpo: A) Terreni

Creditori Iscritti: lodigiani ambrogio , cassa di risparmio di parma e piacenza

5. Comproprietari

Beni: - Pavia (Pavia)

Lotto: 001) terreni

Corpo: A) Terreni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Pavia (Pavia)

Lotto: 001) terreni

Corpo: A) Terreni



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Pavia (Pavia)

Lotto: 001) terreni

Corpo: A) Terreni

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: - Pavia (Pavia)

Lotto: 001) terreni

Prezzo da libero: € 33.803,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pavia (Pavia)
Località/Frazione

Lotto: 001) terreni in Pavia

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) Terreni.

sito in Pavia (Pavia)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale: L

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Acero srl, foglio 6, particella 1255, qualità semin. arbor., classe U, superficie cata-stale 645, reddito dominicale: € 6,83, reddito agrario: € 4,50

Derivante da: frazionamento del 25/11/2011 prot. n. PV0301876 in atti dal 25/11/2011 pre-sentato il 25/11/2011 (n. 301876.1/2011)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Acero srl, foglio 6, particella 1253, qualità semin. arbor, classe U, superficie cata-stale 8249, reddito dominicale: € 87,34, reddito agrario: € 57,51

Derivante da: frazionamento del 25/11/2011 prot. n. PV0301876 in atti dal 25/11/2011 (n. 301876.1/2011)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Acero srl, foglio 6, particella 1136, qualità semin. arbor., classe U, superficie cata-stale 764, reddito dominicale: € 8,09, reddito agrario: € 5,33

Derivante da: frazionamento del 25/11/2005 protocollo n. PV0186243 in atti dal 25/11/2005 (n. 186243.1/2005)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- ordinanza di sequestro cautelativo a favore di _____ contro _____
iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Pavia in data 02/10/2007 ai nn. 23254/13373; **Colpisce solo il terreno al foglio 6 mappale 1136.**

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza contro _____
iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Pavia in data 16/07/2014 ai nn. 9492/6774;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:



Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ dal 10/05/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Magnani in data 10/05/2000 ai nn. 34313 - trascritto a Cons. RR. Il Pavia in data 29/05/2000 ai nn. 6980/4852.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 15/07/2013
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle regole mappali 1136, 1253 e 1255; aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate a fini agricoli (art. 34 delle NTA) Zona omogenea (Decreto Ministeriale 2/04/1968 n. 1444): zona "E" Carta dei vincoli del Piano delle Regole: c1) D.Lgs 22/01/2004 n. 42 articolo 142, comma 1f: mappali 1136, 1253, 1255 assoggettati c2) fascia di rispetto stradale: mappale 1253 assoggettato in parte Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valla del Ticino mappali 1136, 1253 e 1255: zone di iniziativa comunale ed orientata (art 12 delle N.T.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna



Descrizione: di cui al punto **A) Terreni in Pavia**

Trattasi di una porzione di terreno attualmente ad con accesso libero non recintato, confinante da un lato con la tangenziale di Pavia e dall'altro con strada comunale. Attualmente risulta per la maggior parte incolto e per una piccola porzione utilizzato da terzi come orto.

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.658,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni mapp. 1253-1255-1136	sup reale netta	9.658,00	1,00	9.658,00
		9.658,00		9.658,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

valore di mercato e di liquidazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pavia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;

Uffici del registro di Pavia;

Ufficio tecnico di Pavia .

8.3 Valutazione corpi:**A) Terreni.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni mapp. 1253-1255-1136	9.658,00	€ 5,00	€ 48.290,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.290,00
Valore corpo			€ 48.290,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.290,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) Terreni		9.658,00	€ 48.290,00	€ 48.290,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 14.487,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.803,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 33.803,00

Data generazione:
11-07-2016

