

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE



N° Gen. Rep. **535/2011**

data udienza di verifica crediti: 23-01-2012 ore 12:30

Giudice Delegato: **Dott.ssa CATERINA MACCHI**

Curatore Fallimentare: **Dott. Erik Mira**

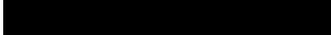
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LARDIRAGO (PV)
Lotto 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE**

Esperto alla stima: **Paolo Majoni**

Codice fiscale: 

Studio in: Viale Certosa 110 - 20156 Milano

Email: 

Pec: 

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Duca D'Aosta n. 57 - Lardirago (Pavia) - 27016

Lotto: 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE

Corpo: UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 6, particella 775, subalterno - (assente)

2. Possesso

Bene: Via Duca D'Aosta n. 57 - Lardirago (Pavia) - 27016

Lotto: 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE

Corpo: UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Duca D'Aosta n. 57 - Lardirago (Pavia) - 27016

Lotto: 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE

Corpo: UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Duca D'Aosta n. 57 - Lardirago (Pavia) - 27016

Lotto: 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE

Corpo: UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO

Creditori Iscritti: Non Specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Duca D'Aosta n. 57 - Lardirago (Pavia) - 27016

Lotto: 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE

Corpo: UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Duca D'Aosta n. 57 - Lardirago (Pavia) - 27016

Lotto: 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE

Corpo: UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Duca D'Aosta n. 57 - Lardirago (Pavia) - 27016

Lotto: 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE

Corpo: UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Duca D'Aosta n. 57 - Lardirago (Pavia) - 27016

Lotto: 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE

Prezzo da libero: € 20.820,00

Prezzo da occupato: -

**Beni in Lardirago (Pavia)
Via Duca D'Aosta n. 57**

Lotto: 001 - PICCOLO TERRENO CON RUDERE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , Via Duca D'Aosta n. 57

Quota e tipologia del diritto - 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 6, particella 775, subalterno - (assente), scheda catastale BL202 del 28.06.1990, indirizzo: Via Duca D'Aosta n. 57, scala -, interno -, piano T-1, sezione censuaria Lardirago, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 154,94.

Derivante da: Variazione del 19/05/2008 n. 10931.1/2008 in atti dal 19/05/2008 (protocollo n. PV0137038) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

Confini: a nord area comune Particella 774; a est altra proprietà Particella 778; a sud enti urbani Particelle 776, 777, 778 e altra proprietà Particella 56; a ovest altra proprietà Particella 443.

Note: anche se il bene è accatastato come abitazione, nella realtà vi è solo un piccolo terreno con una parte di fabbricato, il resto del fabbricato è stato demolito. La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi prima della demolizione.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Lardirago è posto nella zona centro orientale della provincia di Pavia, vicino alla riva sinistra del fiume Olona. Occupa una superficie di circa 5,00 kmq. L'altimetria media è di 83 m sul livello del mare. Confina a Nord con il Comune di Ceranova, a Est con il Comune di Roncaro, a Sud con il Comune di Sant'Alessio con Vialone e ad Ovest con i Comuni di Comairano. Lardirago ha circa 1.200 abitanti ed è stato fondato nel Medioevo ed è caratterizzata dalla presenza di aree ad alto contenuto ambientale e paesaggistico. Alla fine del XVI secolo papa Pio V, destinò il territorio di Lardirago al Collegio Ghislieri (il quale ancora oggi conserva la proprietà del Castello).

Il Comune di Lardirago è situato vicino alla Strada Provinciale 205 (Pavia-Melegnano). Le principali attività economiche riguardano l'agricoltura e vi sono attività minori di natura prevalentemente artigianale e commerciale. Sono presenti la scuola elementare e la secondaria di primo grado. Non vi è presenza di linee ferroviarie e la mobilità è assicurata tramite mezzi privati oppure in alternativa con mezzi pubblici di superficie (pullman).

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona

è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pavia.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Garzaia di Porta Chiossa

Attrazioni storiche: Castello di Lardirago

Principali collegamenti pubblici: Autolinea pubblica

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:

Nessuna.

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:

- a favore della massa dei creditori: contro [REDACTED] - derivante da: Atto Giudiziario - Decreto di Ammissione al Concordato preventivo;
Rogito: Tribunale Milano in data 26/01/2011 ai nn. 73/2010 iscritto/trascritto a Pavia in data 28/04/2011 ai nn 7571 4519.

- a favore della massa dei creditori: contro [REDACTED] - derivante da: Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento;
Rogito: Tribunale Milano in data 23/06/2011 ai nn. 626/11 iscritto/trascritto a Pavia in data 28/07/2015 ai nn. 10507 6954

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: la proprietà è recintata per motivi di sicurezza pertanto in questo momento non è accessibile da nessuno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente e non realizzabile.

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: non è possibile predisporre l'Attestato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 10/10/1990 al 30/06/2008 (ante ventennio)- In forza di atto di compravendita. A rogito: Notaio Grisi Gian Maria in data 10/10/1990.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita. A rogito: Notaio Di Giorgi Monica in data 30/06/2008 ai nn. 15017/9109; trascritto a: Pavia in data 15/07/2008 ai nn. 17140/10550.

Nota: nell'atto di acquisto viene indicato: "Con quota di comproprietà sulla corte comune di cui al mappale 53 subalterno b di C.T."

Successivamente il mappale 53 è diventato il mappale (o particella) 774.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] (attuale/i proprietario/i)- In forza di atto di fusione per incorporazione. A rogito: Notaio Terrenghi Elena in data 16/01/2011 ai nn. 22526/6752 - registrato a: Milano 1 in data 17/01/2011 ai nn. 1349 1T; trascritto a: Pavia in data 01/04/2014 ai nn. 4248/3123.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato edificato prima del 1967.

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato è stato demolito per motivi di sicurezza in quanto pericolante.

Abitazione di tipo popolare [A4]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale del n. 10 11.03.2014
Zona omogenea:	Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Insedimento "A" Centro Storico - Art. 80 Centri e nuclei di valore storico monumentale e ambientale, Punto 3- Grado di intervento sugli immobili: Grado 4 (ristrutturazione edilizia).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si evidenzia che questa proprietà è nel centro storico a meno di 100 metri dal Castello di Landriano, pertanto il grado di sensibilità ambientale è elevato.

Note sulla conformità: nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare
di cui al punto UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO**

L'immobile si trova in prossimità della zona centrale del paese e si raggiunge dalla Via Duca d'Aosta entrando in una corte comune. La particella ha una lunghezza di 13 metri e una larghezza compresa tra i 5 metri e i 3 metri circa. Le proprietà confinanti sono già edificate con modeste costruzioni di due piani fuori terra. Oggi rimane solo una piccola porzione non più utilizzabile in nessun modo del vecchio fabbricato in mattoni che fu demolito in quanto pericolante. Il terreno è recintato onde evitare l'accesso a terzi non autorizzati e vi è la presenza di qualche materiale da costruzione. La superficie complessiva della particella è di 49,00 mq.

Nell'atto di acquisto viene indicato: "Con quota di comproprietà sulla corte comune di cui al mappale 53 subalterno b di C.T."

Successivamente il mappale 53 è diventato il mappale (o particella) 774.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49**, è posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1800 circa.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: è stato quasi completamente demolito in quanto pericolante. Il terreno è di dimensioni limitate pertanto anche una futura nuova costruzione avrà una superficie limitata, inferiore ai 100 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno edificabile	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
mq 49,00				mq 49,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pavia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare provincia di Pavia, Internet

8.3 Valutazione corpi:

UNICO - FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno edificabile	49,00	€ 500,00	€ 24.500,00

Valore Corpo	€ 24.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.500,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FABBRICATO IN PARTE DEMOLITO		49,00	€ 24.500,00	€ 24.500,00

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.15%)	€ 3.675,00
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 insolute 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
Giudizio di comoda divisibilità: negativo	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.825,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ -
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 20.820,00

Allegati

Allegati alla Perizia dell'unità immobiliare (Lotto Unico) in Via Duca D'Aosta n. 57

- all. 1) Fotografie dell'immobile;
- all. 2) Estratto di mappa;
- all. 3) Visura catasto fabbricati storica della Particella 775;
- all. 4) Visura catasto terreni storica della Particella 774 (ex P. 53);
- all. 5) Atto di Acquisto del 30.06.2008 Notaio Di Giorgi;
- all. 6) Atto di fusione per incorporazione del 16.01.2011 Notaio Terrenghi;
- all. 7) Trascrizione del Decreto di ammissione Concordato preventivo del 26.01.2011;
- all. 8) Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Data generazione:
27-09-2015 18:09:47

L'Esperto alla stima
Paolo Majoni

