

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 52/2020

FALLIMENTO

ACCOMANDATA SEMPLICE

Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore fallimentare: Dott. Stefano Broglio

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
Vellezzo Bellini Località Pellegrina n. 2**

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Vioris Guerrini

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1167

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 487

Studio in Pavia via San Giovannino 4 D

Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 – e-mail viorisquerrini@gmail.com

PEC: vioris.querrini@pec.ordinq.pv.it

PREMESSA

Premesso che l'Ing. Vioris Guerrini, nato a Pavia il 30/06/1955, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1167, con studio in Pavia, via San Giovannino 4/D, è stato incaricato in data 25/05/2021 dall'Ill.mo G.I., mediante presa visione del programma di liquidazione presentato dal curatore fallimentare Dott. Stefano Broglio, di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del [REDACTED]

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso edificato articolato su più fabbricati e terreni, in Comune di Vellezzo Bellini Località Pellegrina n. 2.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Milano e presso il Comune di Vellezzo Bellini.

Il valore dell'immobile è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

La superficie considerata per la valutazione dell'immobile è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda la piena proprietà dei seguenti identificativi catastali.

CATASTO FABBRICATI

| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
|----------|--------|------------|------|------------------|--------|-------------|-----------|----------|
| C | 2 | 186 | 2 | A/2 | U | 10 vani | 286 mq | € 645,57 |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 186 | 3 | A/2 | U | 11,5 vani | 321 mq | € 742,41 |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 186 | 5 | A/4 | 2 | 4 vani | 93 mq | € 123,95 |
| C | 2 | 188 | 6 | | | | | |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 188 | 4 | C/2 | U | 101 mq | 103 mq | € 99,11 |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 188 | 5 | C/2 | U | 92 mq | 91 mq | € 90,28 |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 188 | 8 | A/4 | 2 | 9 vani | 258 mq | € 278,89 |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 30 | 9 | unità collabenti | | | | |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 30 | 10 | unità collabenti | | | | |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 30 | 11 | unità collabenti | | | | |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 187 | | area urbana | | 60 mq | | |

CATASTO TERRENI

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Deduz | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-------------|--------|--------------|-------|--------------------|-----------------|
| 8 | 29 | Semin Irrig | 5 | 12 are 90 ca | D | 10,66 | 7,66 |
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Deduz | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 8 | 189 | Area rurale | - | 13 are 46 ca | - | - | - |

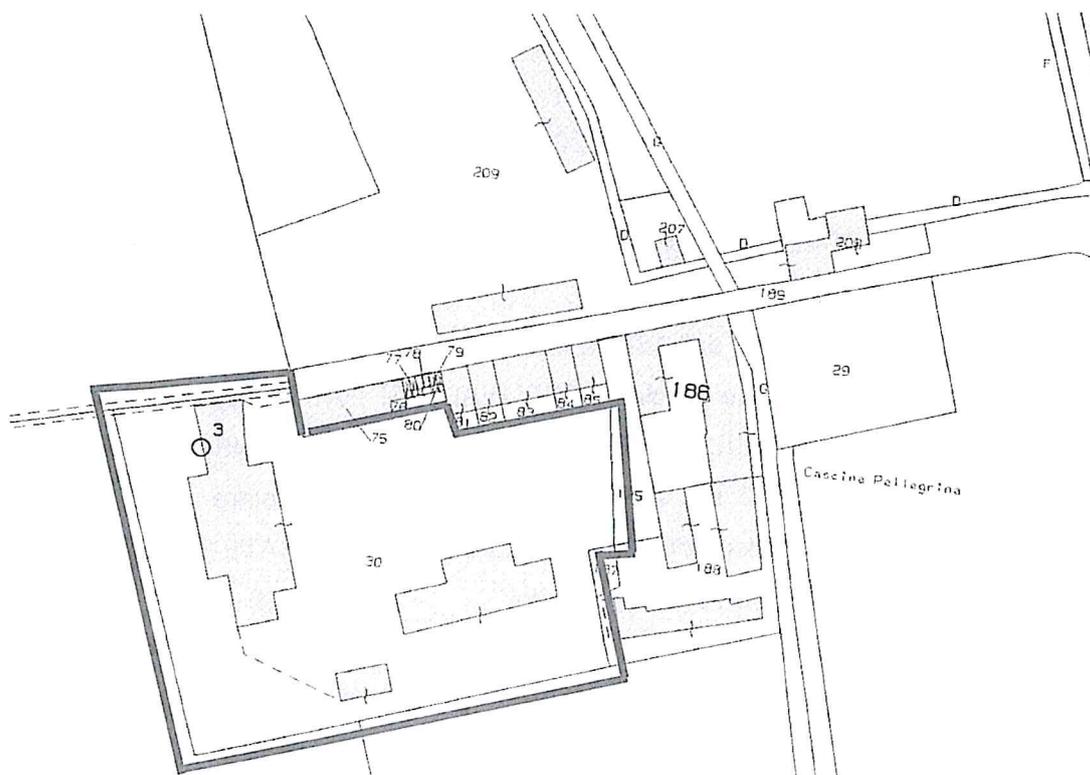
SEZ. C FG. 2 MAPP. 30 Sub. 9, 10, 11

DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del comune di Vellezzo Bellini (PV) come segue (**Allegato 1 – Visure catastali**):

| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
|----------|--------|------------|------|------------------|--------|-------------|-----------|---------|
| C | 2 | 30 | 9 | unità collabenti | | | | |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 30 | 10 | unità collabenti | | | | |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| C | 2 | 30 | 11 | unità collabenti | | | | |

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa da cui si evince il posizionamento dei cespiti oggetto di stima, che si propone nel proseguo.



Fot. 24 – Estratto di mappa catastale

30/09/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2020 - Registro Particolare 11702 Registro Generale 17869, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 52/2020 del 22/10/2020, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame presentano alcuni fabbricati in un avanzato stato di abbandono e degrado, non ispezionabili in sicurezza al momento del sopralluogo per la cospicua crescita di vegetazione infestante e per lo stato di conservazione degli stabili. Le strutture appaiono in parte crollate nel corso del tempo.

La documentazione fotografica disponibile è riportata nell'Allegato 6.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima sono stati confrontati gli eventuali i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Vellezzo Bellini (riportati in estratto nell'Allegato 5) e la planimetria catastale (Allegato 3) con lo stato di fatto.

Sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 4/1978

- Richiesta di concessione a titolo gratuito del 09/02/1978 Prot. 311
- Parere positivo dello studio tecnico Geom. Filippo Zaffarana del 09/03/1978 Prot. 566
- Concessione gratuita del 02/06/1978

La pratica, attinente al Mapp. 30, si riferisce alla realizzazione di una pavimentazione esterna e all'installazione di un silos mobile per mangime.

- Proposta di piano Integrato di Intervento

- Relazione geologica e geologico-tecnica del 01/08/2008 Prot. 3704
- Relazione tecnica del 01/08/2008 Prot. 3704
- Schema di convenzione del 01/08/2008 Prot. 3704
- Comunicazione del Comune del 30/08/2008 Prot. 4099 con cui veniva indicato un preliminare positivo riscontro, richiedendo un'integrazione documentale.
- integrazione documentale del 30/05/2009 Prot. 2750
- Parere igienico sanitario favorevole del 30/05/2009 Prot. 2750

- Comunicazione del Comune del 12/10/2009 con cui comunicava l'impossibilità di procedere all'approvazione del PII fino all'approvazione del PGT.
- Integrazione documentale del 24/07/2010 Prot. 4250.

Dall'analisi della documentazione e degli elaborati grafici l'intervento non appare avere avuto attuazione. Non sono state mostrate dall'Ente ulteriori comunicazioni in merito.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/06/2021 Prot. 6149/2021 n. 10/2021 informa che il bene in esame è classificato dal PGT vigente nella Zona soggetta a Programma Integrato di Intervento (Scheda PII12 DP_0) e nella Zona di salvaguardia della Valle della Mischia (Zona Umida).

Conformità catastale

Intestazione catastale: l nata a il è C.F.:

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: conforme

VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto attiene ai beni in esame non appare consono procedere con il metodo sintetico-comparativo, non applicabile al caso in esame per via dello scarso stato di conservazione dei cespiti.

Appare maggiormente utilizzabile una valutazione del terreno, provvisto di potenziale edificatorio, come attestato sia dalla analisi della Scheda PII12 DP_0 indicata dal CDU, sia dalla presentazione di un PII, seppur non realizzato, ma considerato preliminarmente idoneo da parte dell'Ufficio Tecnico. Inoltre, lo stesso Ufficio Tecnico ha comunicato allo scrivente, in data 06/07/2021, *"se gli edifici sono all'interno del perimetro assoggettato a PII e sono attualmente agricoli, la*

trasformazione in residenziale può avvenire solamente con l'attuazione del Piano attuativo".

All'interno della Scheda PII12 viene stabilito un indice territoriale calcolabile in 0,90 mc/mq nel caso di demolizione e ricostruzione, attinente al caso in esame. All'interno della Proposta di PII analizzata nelle pagine precedenti, era stato prevista una volumetria superiore a tale indice, pari a 7.758,23 mc al posto di 6.277,50 determinati dall'applicazione della scheda. Non essendo specificate in quest'ultima eventuali deroghe appare consono l'utilizzo dell'indice riportato.

All'interno del Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 07/12/2015 sono state stabilite le vigenti valutazioni da parte dell'Ente, per la determinazione del valore venale dei beni, riferita alle operazioni di verifica e di controllo dell'imposta municipale propria. Tale metodologia di calcolo, elaborata dall'Ente specificatamente per il proprio Territorio comunale, appare la più attinente al caso in esame.

Il verbale prevede un iniziale valore unitario riferito alle aree edificabili residenziali di 77,00 €/mc, corretto mediante l'utilizzo di alcuni coefficienti.

Il coefficiente I1 prevede un coefficiente pari a 0,75 per le zone Extraurbane.

Il coefficiente I2 prevede un coefficiente di 0.8 per le aree normate dall'art. 62 delle NTA.

Il coefficiente I3 prevede tre coefficienti riferiti alle modalità di attuazione degli interventi tramite PII. Nel caso in esame, non potendo prevedere quale scelta opererà un ipotetico futuro proprietario, si ritiene maggiormente conservativo utilizzare il coefficiente più sfavorevole di 0,8

Il coefficiente I4 prevede un elenco, dichiaratamente non esaustivo, di potenziali riduzioni-aggiunte al valore di riferimento. Tuttavia, la relativa applicazione prevede, in alcuni casi, la redazione di specifici studi, ad esempio geotecnici, che esulano dalle finalità della presente relazione. L'elenco proposto, in virtù delle informazioni, disponibili non appare comunque avere applicazione al caso in esame. Inoltre, si rammenta che, per la contemplazione di eventuali criticità future, è prevista l'applicazione della cauzione cautelativa in sede di valutazione finale della presente perizia. Sarà pertanto considerato un coefficiente cautelativo.

Si inseriscono le seguenti tabelle di valutazione.

| Sez. C Fg. 2 Mapp. 30 | | | |
|--------------------------------------|----------|------------------------------|---------------------|
| VOLUMETRIA | | | |
| Superficie catastale (SC) | 6.975,00 | Volumetria potenziale | 6.277,50 |
| Indice di edificabilità territoriale | 0,90 | | |
| VALORE UNITARIO | | | |
| Valore venale Area residenziale | 77,00 | Valore unitario | € 29,57 |
| Indice di Zona Territoriale I1 | 0,75 | | |
| Indice di Zona Territoriale I2 | 0,80 | | |
| Indice di Zona Territoriale I3 | 0,80 | | |
| Indice di Zona Territoriale I4 | 0,80 | | |
| VALORE COMPLESSIVO | | | |
| Volumetria potenziale | 6.277,50 | Valore complessivo | € 185.613,12 |
| Valore unitario | 29,57 | | |

| Adeguamenti e correzioni di stima. | |
|---|---------------|
| Costi di regolarizzazione | |
| Spese relative a lavori di manutenzione ed adeguamenti | non note |
| Decurtazioni per lo stato di possesso | non note |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso | non note |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti | non note |
| Spese tecniche di regolazione difformità urbanistiche | non note |
| Spese tecniche di regolazione Catastale | non note |
| TOTALE | € 0,00 |
| Riduzione cautelativa | |
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita | € 27.841,97 |

VALORE DELL'IMMOBILE (Sez. C Fg. 2 Mapp. 30)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

| | |
|--|---------------------|
| Valore complessivo | € 185.613,12 |
| Valore al netto dei costi di regolarizzazione. | € 185.613,12 |
| Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa | € 157.771,15 |

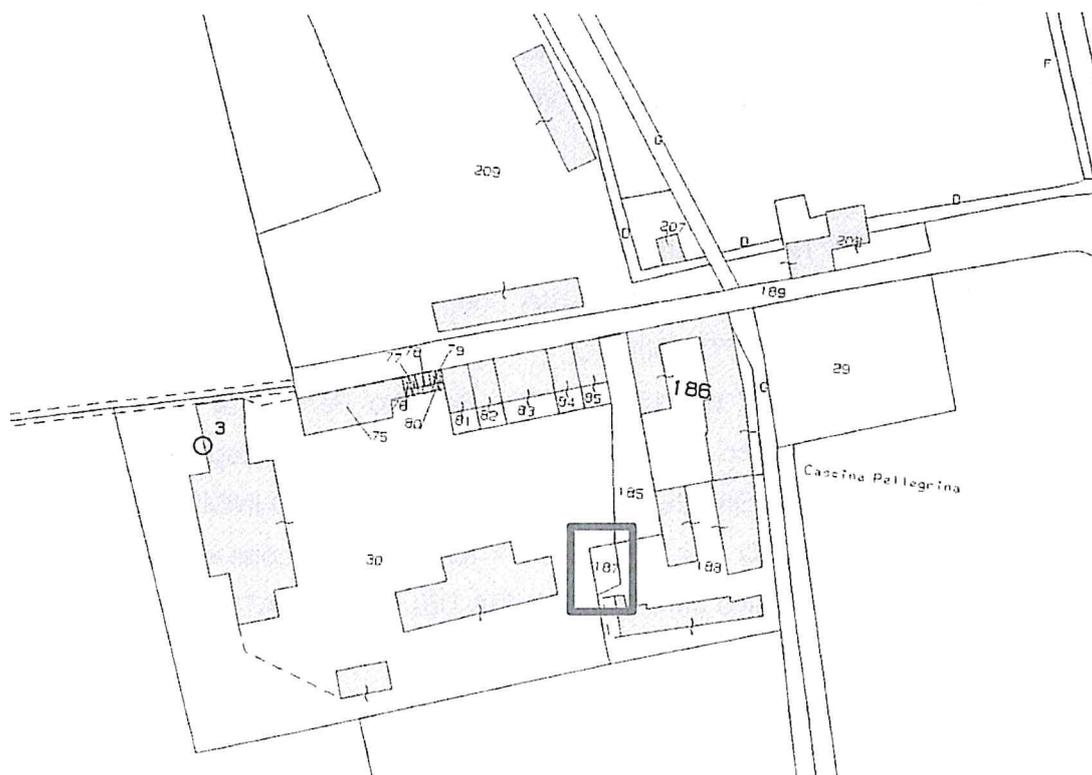
SEZ. C FG. 2 MAPP. 187

DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del comune di Vellezzo Bellini (PV) come segue (**Allegato 1 – Visure catastali**):

| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
|----------|--------|------------|------|-------------|--------|-------------|-----------|---------|
| C | 2 | 187 | | area urbana | | 60 mq | | |

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa da cui si evince il posizionamento dei cespiti oggetto di stima, che si propone nel proseguo.



Fot. 25 – Estratto di mappa catastale

Coerenze (Mapp 187): Catasto Terreni Fg. 8 Mapp. 30, 185, 188.

Nell'**Allegato 3** si riportano le planimetrie catastali degli immobili, ove disponibili.

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE

L'attuale intestatario catastale del bene risulta essere nata a il: C.F.: I ..
A tale soggetto il bene è pervenuto da nata a l il
C.F.: mediante TRASCRIZIONE A FAVORE del
07/07/2010 - Registro Particolare 7742 Registro Generale 13063, Pubblico ufficiale
Repertorio 1476/426 del 28/06/2010, ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA.

VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Pavia, risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (Allegato 4):

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2010 - Registro Particolare 3090 Registro Generale 13065 Pubblico ufficiale Repertorio 1477/427 del 28/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2019 - Registro Particolare 1397 Registro Generale 8116 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 101 del 27/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2019 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 10617 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2806/7919 del 18/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2020 - Registro Particolare 10454 Registro Generale 16074, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3709 del 30/09/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2020 - Registro Particolare 11702 Registro Generale 17869, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 52/2020

del 22/10/2020, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame è costituito da un'area di piccole dimensioni, recintata con semplice rete metallica.

La documentazione fotografica disponibile è riportata nell'Allegato 6.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/06/2021 Prot. 6149/2021 n. 10/2021 informa che il bene in esame è classificato dal PGT vigente nella Zona soggetta a Programma Integrato di Intervento (Scheda PII12 DP_0) e nella Zona di salvaguardia della Valle della Mischia (Zona Umida).

Conformità catastale

Intestazione catastale: nata a C.F.:
I

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: conforme

SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto attiene al bene in esame, seppur inglobato all'interno della Scheda PII 12, analizzata in riferimento al Fg. 2 Mapp. 30, non avendo riscontrato la presenza di edifici e non risultando previsto dal piano un intervento di nuova costruzione, ma unicamente di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, il cespite in esame, in via cautelativa, non può essere valutato come area edificabile ma sarà valutato come area cortilizia.

| Sez. C Fg. 2 Mapp. 187 | Superficie lorda (m2) | Percentuale di omogeneizzazione | Superficie commerciale (m²) |
|---|------------------------------|--|---|
| Area | 60 | 5% | 3,00 |
| Superficie commerciale parametrata | | | 3,00 |

| Sez. C Fg. 2 Mapp. 187 | | | |
|-------------------------------|------------|---|-------------------|
| SUPERFICI | | | |
| Superficie catastale (SC) | 3,00 | Valore Finale (VF) = (VU) x (SR) | € 3.000,00 |
| Valore Unitario (VU) | 1.000,00 € | | |

| Adeguamenti e correzioni di stima. | |
|---|---------------|
| Costi di regolarizzazione | |
| Spese relative a lavori di manutenzione ed adeguamenti | non note |
| Decurtazioni per lo stato di possesso | non note |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso | non note |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti | non note |
| Spese tecniche di regolazione difformità urbanistiche | non note |
| Spese tecniche di regolazione Catastale | non note |
| TOTALE | € 0,00 |
| Riduzione cautelativa | |
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita | € 450,00 |

VALORE DELL'IMMOBILE (Sez. C Fg. 2 Mapp. 187)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

| | |
|--|-------------------|
| Valore complessivo | € 3.000,00 |
| Valore al netto dei costi di regolarizzazione. | € 3.000,00 |
| Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa | € 2.550,00 |

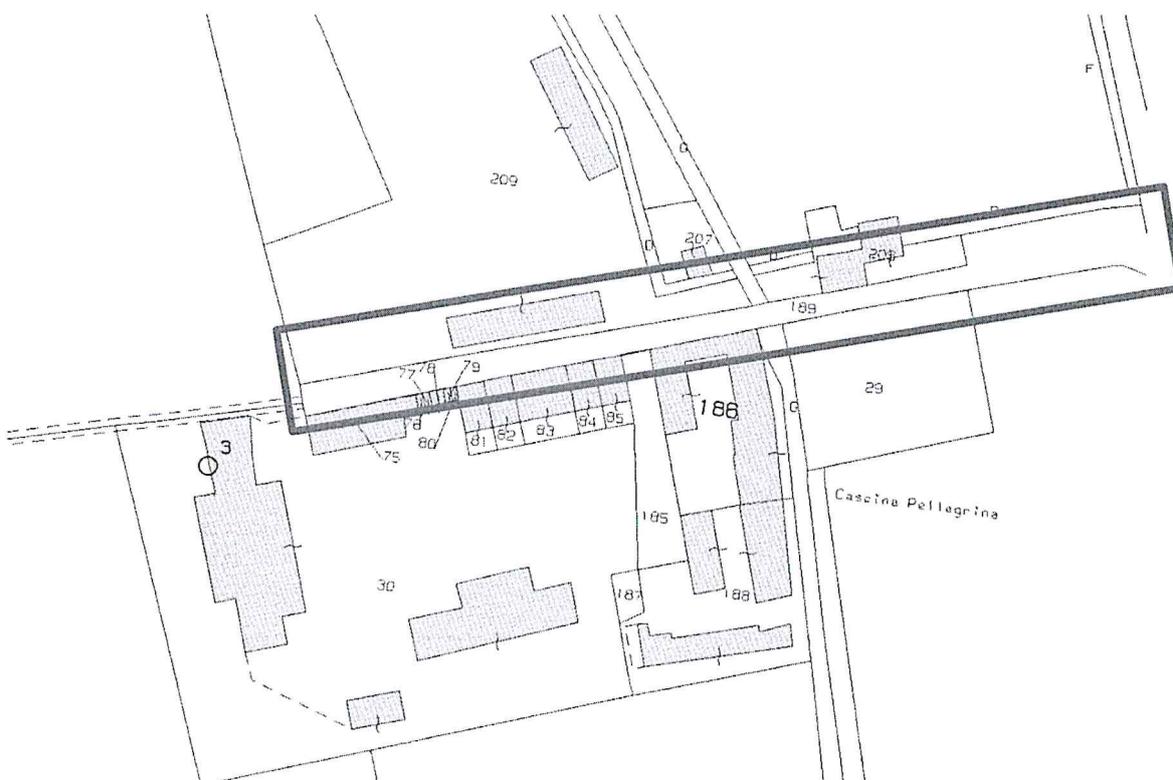
SEZ. C FG. 2 MAPP. 189

DATI CATASTALI

Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Vellezzo Bellini (PV) come segue (**Allegato 1 – Visure catastali**):

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Deduz | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-------------|--------|--------------|-------|--------------------|-----------------|
| 8 | 189 | Area rurale | - | 13 are 46 ca | - | - | - |

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa da cui si evince il posizionamento dei cespiti oggetto di stima, che si propone nel proseguo.



Fot. 27 – Estratto di mappa catastale

Coerenze: Catasto Terreni Fg. 8 Mapp. 209, canale, Fg. 8 Mapp. 208, canale, strada, Fg. 8 Mapp. 43, 29, canale, Fg. 8 Mapp. 186, 185, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 30, 19.

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE

L'attuale intestatario catastale del bene risulta essere _____, nata a _____

il _____ C.F.: _____

A tale soggetto il bene è pervenuto da _____ nata a _____ il _____
C.F.: _____ mediante TRASCRIZIONE A FAVORE del
07/07/2010 - Registro Particolare 7742 Registro Generale 13063, Pubblico ufficiale
_____ Repertorio 1476/426 del 28/06/2010, ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA.

VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Pavia, risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (Allegato 4):

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2010 - Registro Particolare 3090 Registro Generale 13065 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 1477/427 del 28/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2019 - Registro Particolare 1397 Registro Generale 8116 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 101 del 27/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2020 - Registro Particolare 10454 Registro Generale 16074, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3709 del 30/09/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2020 - Registro Particolare 11702 Registro Generale 17869, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 52/2020 del 22/10/2020, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito dalla strada di accesso al complesso costruito della Fraz. Cascina Pellegrina, non solo a servizio dei beni oggetto della presente relazione ma anche degli ulteriori immobili di proprietà di terzi. All'interno della nota di trascrizione inerente al passaggio di proprietà del bene è specificato che la strada di accesso è gravata di servitù di passaggio a favore dei proprietari confinanti.

La documentazione fotografica disponibile è riportata nell'Allegato 6.+

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/06/2021 Prot. 6149/2021 n. 10/2021 informa che il bene in esame è classificato dal PGT vigente nella Zona soggetta a Programma Integrato di Intervento (Scheda PII12 DP_0) e nella Zona di salvaguardia della Valle della Mischia (Zona Umida).

Conformità catastale

Intestazione catastale: nata a C.F.:

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: conforme

VALUTAZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da una strada di accesso al complesso di Fraz. Cascina Pellegrina, su cui grava una servitù di passaggio a favore degli immobili adiacenti. In virtù di tali caratteristiche non appare pertanto possedere un proprio mercato di compravendita di riferimento.