

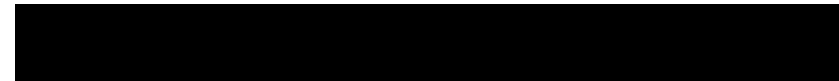
ING. SILVIA MICHELON



TRIBUNALE DI MILANO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

RG N. 115/2025



GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCESCO PIPICELLI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA ROSSELLA FENINI

TECNICO INCARICATO: ING. SILVIA MICHELON

1

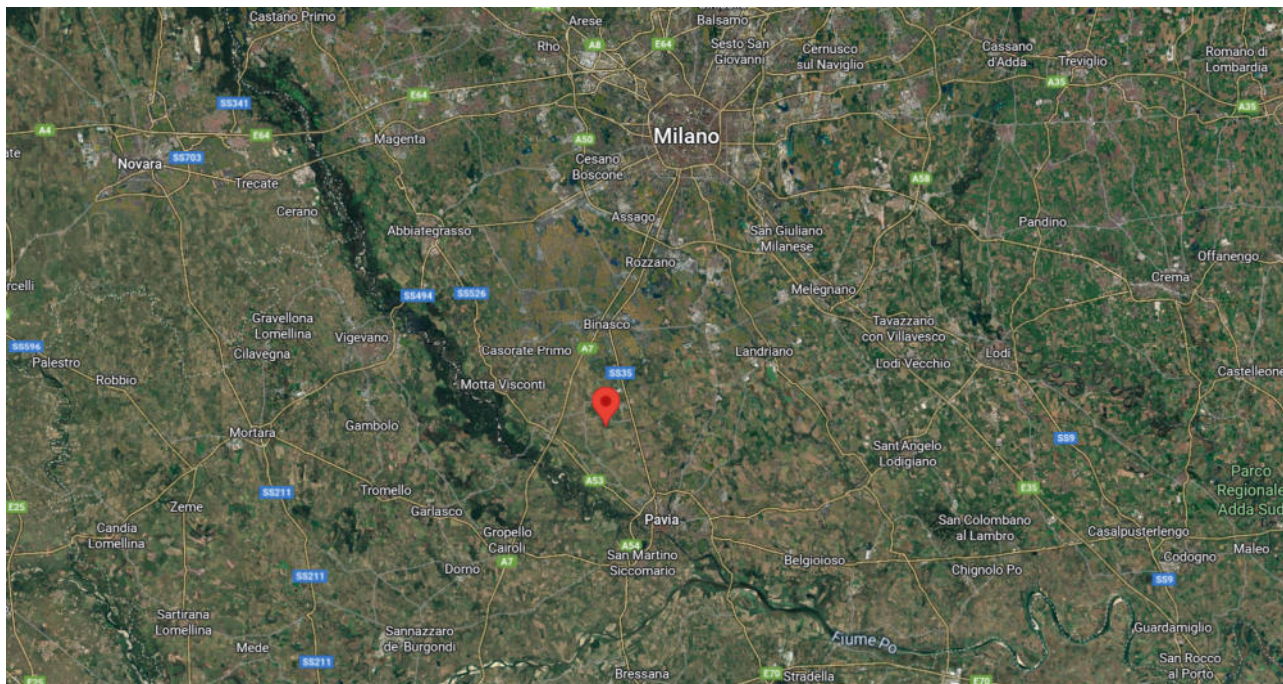
RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG. 3
2. DATI CATASTALI E PROPRIETA'	PAG. 4
3. PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 5
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'	PAG. 6
5. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA'	PAG. 6
6. SOPRALLUOGO	PAG.11
7. CRITERI DI STIMA	PAG.11
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' APPARTAMENTO	PAG.12
9. VALUTAZIONE DEI BENI	PAG.13

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

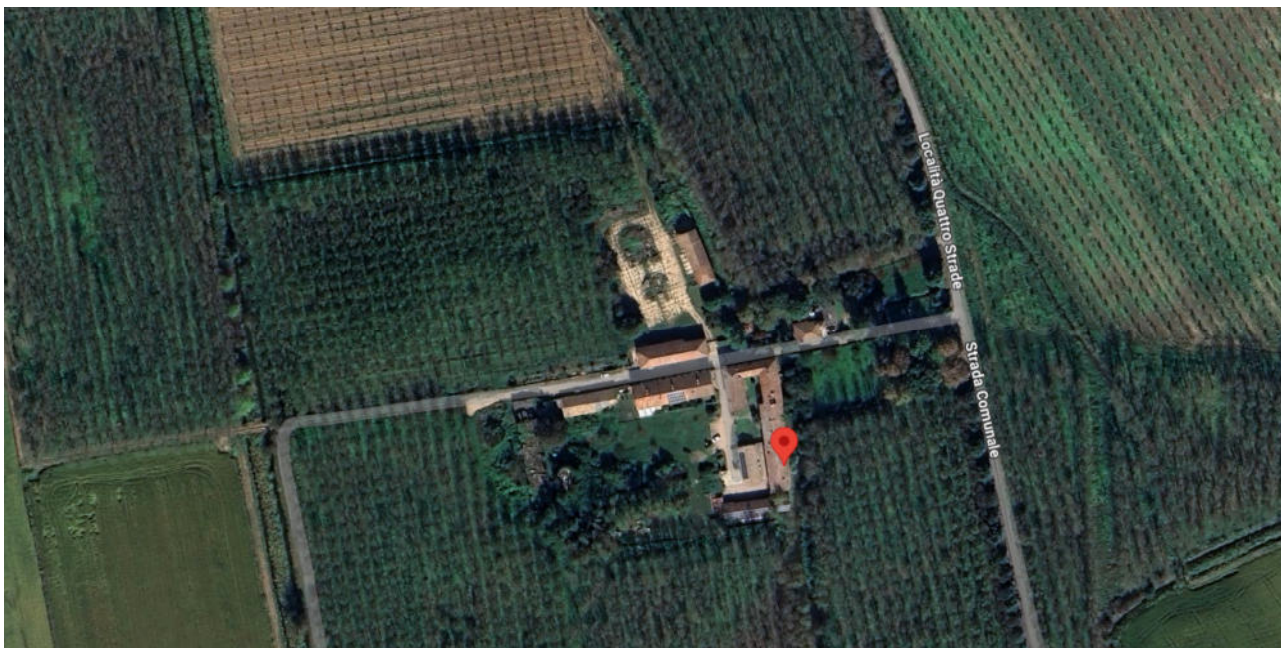
Localizzazione dei beni oggetto di stima



Il bene oggetto della presente stima si trova in Località Pellegrina n.2, Vellezzo Bellini, in Provincia di Pavia.

Il comune conta circa 3.500 abitanti e si trova nella parte del Pavese nordoccidentale, a pochi chilometri dall'accesso autostradale A7 (Milano-Genova) di Binasco (MI) e a pochi chilometri dall'ingresso per la città di Pavia.

L'unità immobiliare di interesse si trova in un contesto prevalentemente bucolico, circondato da campi coltivati e pioppeti, facente parte della riqualificazione di un cascinale.



DATI CATASTALI E PROPRIETA'

Ad oggi la proprietà è al 100% [REDACTED]

Dati catastali attuali

Nel Comune di Vellezzo Bellini (PV):

- dati catastali: Sez. C, Foglio 2, particelle graffate 188-186, subalterni graffati 7-6, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, sup.catastale 118,00mq escluse aree scoperte 118,00mq, rendita 123,95 €; Località Pellegrina n.2, Piano T-1

I dati attuali derivano da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/12/2010 pratica n. PV0252214.

Gli immobili soppressi, originari del precedente, sono:

Sez. urb. C Foglio 2 Particella 186 Subalterno 4; Sez. urb. C Foglio 2 Particella 188 Subalterno 2; Sez. urb. C Foglio 2 Particella 188 Subalterno 3.

NB: non si ritiene corretta l'indicazione della categoria catastale in A/4 (abitazione popolare) per lo stato di fatto in cui si trova l'immobile (assenza di finiture, infissi, impianti, ecc.), in quanto è più indicata la categoria F/4 (immobile in corso di definizione).

Coerenze in corpo unico da nord in senso orario

Del piano terra: unità del mappale 186 subalterno 5 e subalterno 6; cortile comune; mappale 188 subalterno 8 e subalterno 9; cortile comune.

Del piano primo: mappale 186 subalterno 3; cortile comune; mappale 188 subalterno 8; cortile comune.

Servitù e limitazioni d'uso

Nell'atto di compravendita viene specificato che: all'immobile si accede tramite cortile comune identificato al sub 1 del mappale 188 e del mappale 186; che è di proprietà per la quota di 1/2 l'ingresso identificato al mapp 188 sub 9.



Certificazione energetica:

Non è presente APE (attestato di prestazione energetica) per l'immobile oggetto di stima.

5

Si ricorda comunque che, con delibera di giunta n. XI/2725 del 23/12/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

PROVENIENZA DEI BENI

Alla [REDACTED] il bene è pervenuto tramite:

Compravendita per atto pubblico del Notaio dott. Nai Giovanni con studio in Milano (MI) del 24 Febbraio 2011 repertorio n. 2686/918 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Pavia in data 07 marzo 2011 al n. registro generale 3772 e n. registro particolare 2187, da piena proprietà di [REDACTED].

A [REDACTED] i beni sono pervenuti in forza di atto di compravendita dal Notaio dott. Ialenti Vincenzo con studio in Trezzano sul Naviglio (MI) del 01 Giugno 2005 repertorio n. 4218/2264 registrata a Milano in data 05 Giugno 2005 al n. 8159 serie 1T e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Pavia con nota in data 09 Giugno 2005 ai numeri 11081/6462, da piena proprietà di [REDACTED].

VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

Elenco delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2005 - Registro Particolare 6462 Registro Generale 11081
Pubblico ufficiale VINCENZO IALENTI Repertorio 4218/2264 del 01/06/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 07/03/2011 - Registro Particolare 2187 Registro Generale 3772
Pubblico ufficiale NAI GIOVANNI Repertorio 2686/918 del 24/02/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 14/12/2011 - Registro Particolare 4283 Registro Generale 21310
Pubblico ufficiale AQUARO ALFREDO Repertorio 126820/42142 del 17/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. ISCRIZIONE del 06/08/2024 - Registro Particolare 2888 Registro Generale 15561
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4029/7924 del 05/08/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
5. TRASCRIZIONE del 19/12/2025 - Registro Particolare 17683 Registro Generale 25859
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 895/2025 del 25/11/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

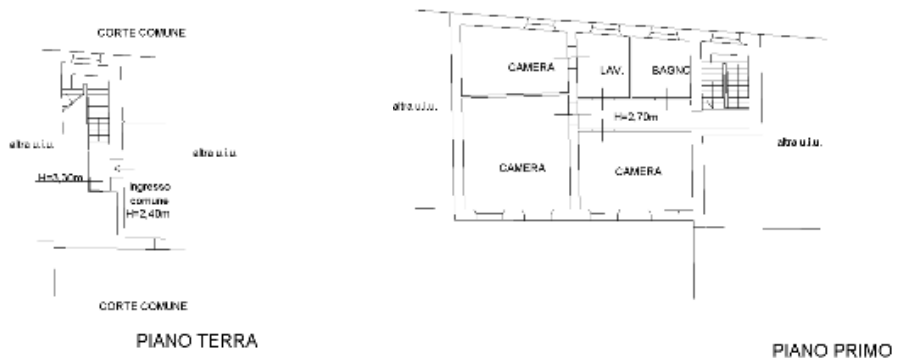
PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA'

Il giorno 22 Gennaio 2026 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Vellezzo Bellini (PV):

ne è risultato un solo documento, una pratica di "comunicazione di attività edilizia libera" protocollata il giorno 11 dicembre 2010, riguardante indirettamente il subalterno ad oggi di proprietà della ██████████, poiché la comunicazione precisa che si tratta "solo" di una variazione del piano terra, ma che di fatto presentata una diversa distribuzione del piano terra con conseguente divisione dell'unità abitativa da singola a due unità. A questa comunicazione, il tecnico fa seguire una comunicazione di fine lavori e collaudo finale (protocollata il giorno 15 gennaio 2011), da cui scaturiscono due unità abitative indipendenti tra di loro, tra cui appunto il sub.6 oggi oggetto della presente perizia.

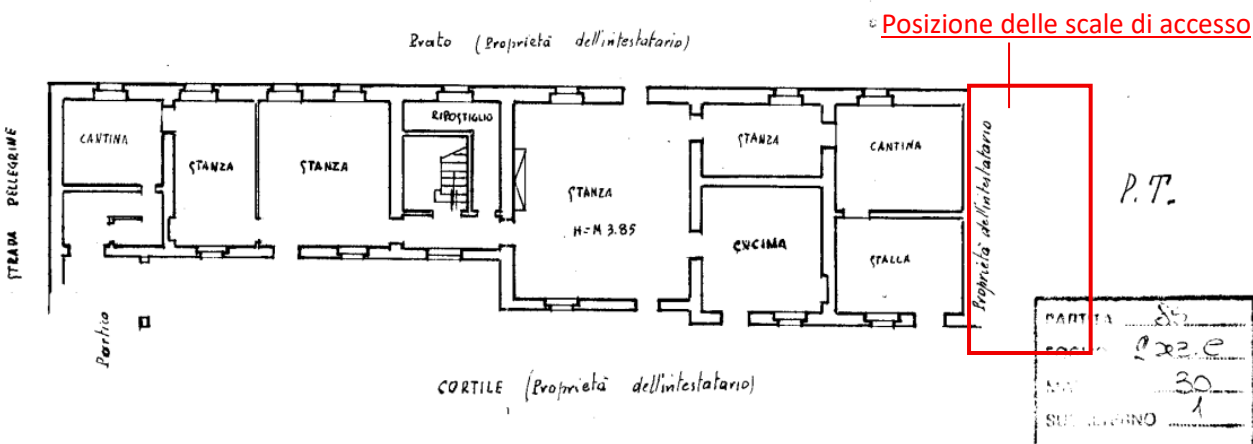
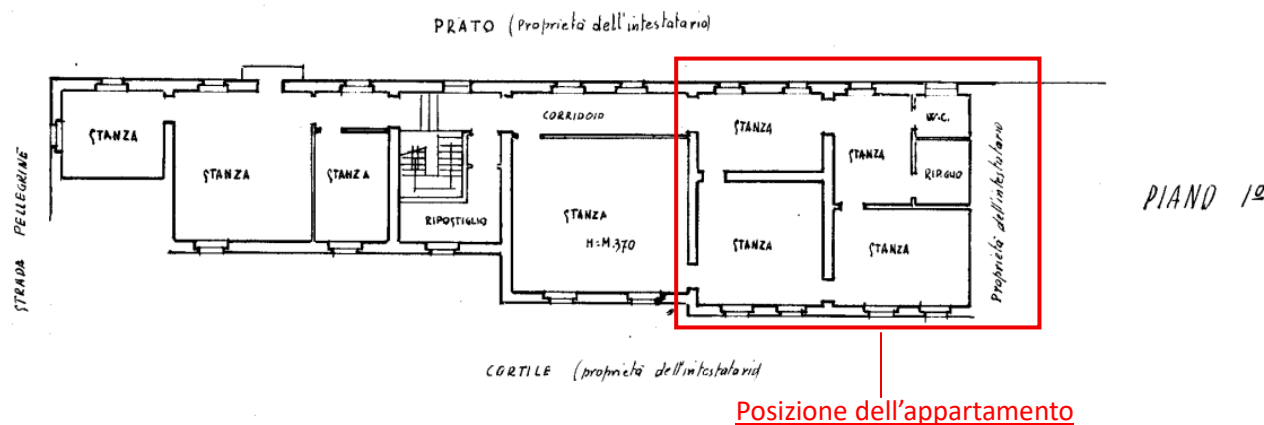
A seguito del colloquio avuto con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale e secondo la normativa vigente all'epoca, la comunicazione utilizzata per denunciare tali opere (ossia lavori di demolizione e ricostruzione di interni e divisione di un'unità abitativa) non era corretta, doveva essere utilizzata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Per queste ragioni, la comunicazione depositata non si ritiene utilizzabile come stato assentito dell'immobile, il quale risulta non conforme sia a livello edilizio che catastale (errata indicazione della categoria catastale, al piano primo non c'è il soffitto per cui l'altezza interna non è 2,70m come indicato in planimetria e non è stata rappresentata una finestra nella camera del prospetto est. Inoltre, non viene indicato né un angolo cottura né una cucina, requisito fondamentale per definire un'unità abitativa).



Stralcio della planimetria attuale

Non sono state consegnate alla sottoscritta altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile, per cui, in assenza di documentazione provante lo stato dei luoghi, è stata reperita la planimetria di impianto catastale, presentata in data 31/01/1940: come dallo stralcio sotto riportato, l'unità si sviluppa al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, dove l'appartamento rimane nella porzione di fabbricato ad uso residenziale mentre la scala di accesso si sviluppa in quella che una volta era il rustico della cascina.



Planimetria di impianto

Con queste premesse e tenendo presente che l'immobile di fatto si trova in uno stato "a rustico", si ritiene che debba essere presentata una sanatoria per allineare la planimetria di impianto allo stato dei luoghi,

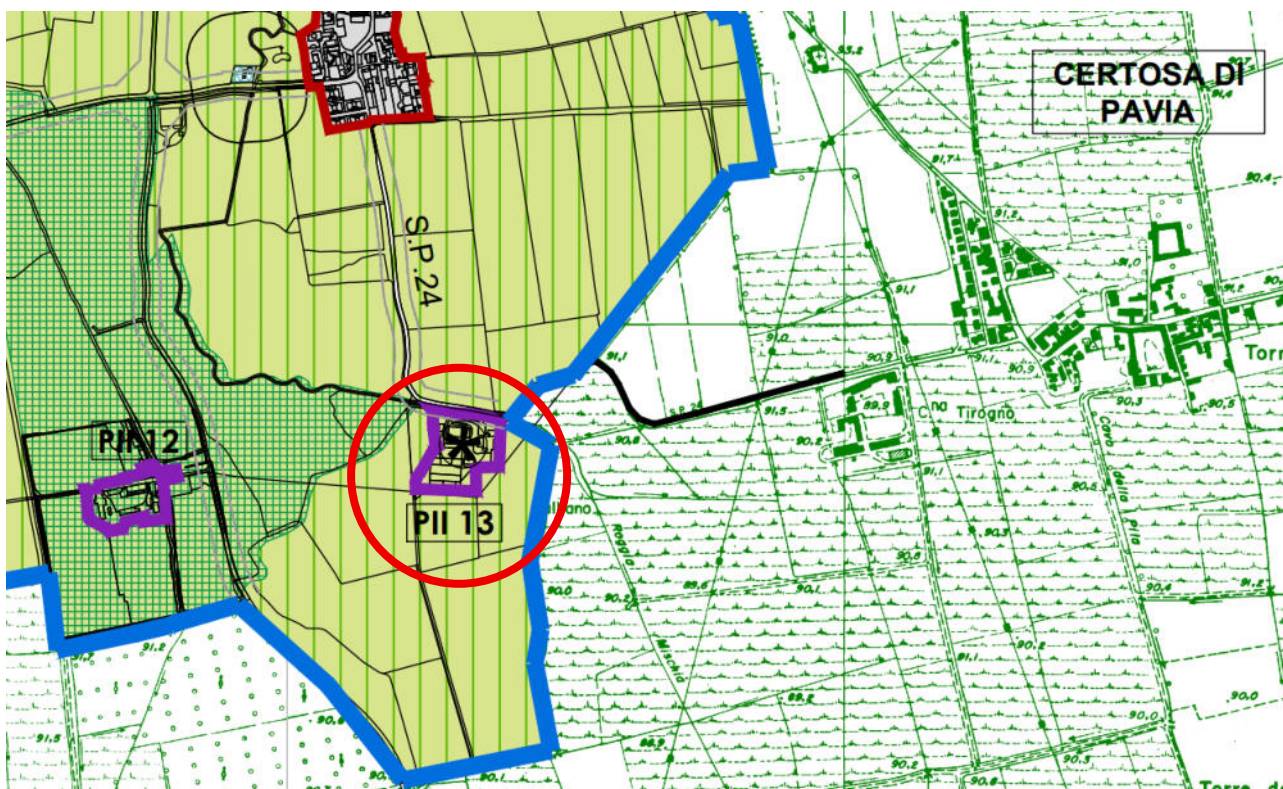
successivamente presentare una pratica edilizia ed effettuare i relativi lavori edili per portare l'immobile all'agibilità.

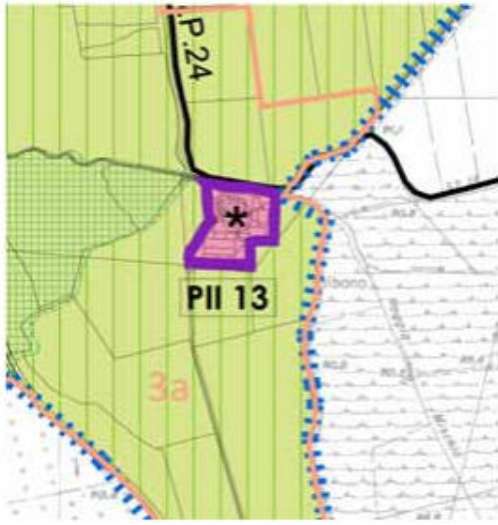
Si segnala, inoltre, che viene riferito alla sottoscritta che l'intera frazione non ha accesso all'acqua potabile e che i singoli residenti hanno preso accordi in parola con il proprietario dei campi confinanti per avere l'acqua, e che non arriva la linea del gas metano. La sottoscritta, dalla documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico non ha potuto verificarne la veridicità.

Alla luce di quanto sopra esposto, si precisa che in questa fase non è possibile determinare l'ammontare dell'oblazione da pagare per la sanatoria, che sarà nota al momento della presentazione della pratica; ulteriori spese di regolarizzazione per difformità non segnalate perché non rilevate o non rilevabili durante il sopralluogo si intendono comunque comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

PGT vigente

Il PGT (Piano di Governo del Territorio) si suddivide in tre distinti Piani: documento di Piano, piano dei Servizi e piano delle Regole; a seguire gli stralci della zona di interesse, rientrante nel "Piano Integrato di Intervento n°13" (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it> piattaforma per l'acquisizione dei dati territoriali provenienti dalle Pubbliche Amministrazioni)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PLURIFUNZIONALE	Scheda PII13
Ambito soggetto a Programma Integrato di Intervento (PII 13)	
 <p style="text-align: center;"><i>Stralcio elaborati grafici DP_01</i></p>	
1. Ubicazione e descrizione dell'area	
<p>Comune di Vellezzo Bellini. Territorio extraurbano.</p> <p>Destinazione d'uso attuale: cascina in stato di degrado</p> <p>Stato dei luoghi: ambito degradato attualmente occupato da insediamenti rurali</p>	
2. Superficie territoriale totale	
Superficie territoriale di riferimento = 15.890 mq	
3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	
<p>Indice di edificabilità territoriale massimo = 0,90 mc/mq nel caso di demolizione e ricostruzione; in caso di ristrutturazione mantenimento volume esistente più eventuali adeguamenti igienico sanitari.</p> <p>H max = 7,50 m</p> <p>Rc max = 40 %</p>	
4. Volume massimo edificabile	
Volume massimo edificabile = mantenimento dell'esistente	
5. Abitanti teorici insediabili	
<p>Quota volume = 150 mc/ab</p> <p>Abitanti teorici insediabili = <i>variabile in funzione della plurifunzionalità dell'intervento. Da definirsi in fase convenzionale.</i></p>	

6. Indici e parametri ecologici
Indice di permeabilità dei suoli = 40% Sf Piantumazione ad alto fusto = 40 alberi/ha Piantumazione con arbusti = 60 arbusti/ha
7. Destinazioni d'uso consentite
Destinazioni d'uso principali = residenziale Destinazioni d'uso complementari = commerciale (fino all'unità di vicinato), terziario Carico urbanistico delle destinazioni d'uso complementari = max 30 %
8. Tipologie edilizie consentite
Tipologie costruttive: mantenimento tipologia ed architettura esistente Accessori: box esterno, box interrato, seminterrato
9. Obiettivi e Criteri generali di progettazione
Obiettivi: riqualificazione del tessuto consolidato in stato di abbandono Criteri: ripristino dell'area per la riqualificazione del comparto urbano
10. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale
Strada provinciale presente: <i>nessuna</i> Fascia di rispetto: <i>nessuna</i>
11. Classe di fattibilità geologica:
Classe: 2 – fattibilità con modeste limitazioni
12. Coerenza con la pianificazione sovraordinata e le sensibilità ambientali
Elementi in disaccordo: <i>possibili criticità derivanti dalla contiguità con ambiti Valle della Mischia</i> Mitigazioni previste: <i>inserimento di idonee fasce tampone, quali siepi e filari arboreo arbustivi</i>
13. Tutela paesaggistica e storico – monumentale
Vincoli presenti: La cascina Montalbano è interessata dal vincolo Dlgs.42/2004 ex L.N.1089/39; Note: l'ambito è sottoposto a Dichiarazione di interesse culturale con D.M. 18 febbraio 1981 e pertanto qualunque intervento su tale bene deve essere preventivamente autorizzato dagli organi periferici di tutela.
14. Potenziali degradi e contaminazioni
Degradi: trasformazione su area dismessa e/o da delocalizzare Prescrizioni: necessario svolgere indagini ambientali preliminari sul sito al fine di verificare la necessità o meno della bonifica ai sensi del D.lgs 152/2006.

SOPRALLUOGO

Il giorno 19 Gennaio 2026 viene effettuato il sopralluogo presso l'immobile; sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Non sono disponibili le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la categoria popolare (A/4).

A titolo indicativo, si riporta che:

- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per la zona extra-urbana (in cui è collocato l'immobile) valorizzano "ville e villini" per un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 760,00 e € 860,00 per lo stato di manutenzione "normale"
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per la zona centrale del Comune di Vellezzo Bellini, valorizzano le "abitazioni civili" per un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 950,00 e € 1.100,00 per lo stato di manutenzione "normale"

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona si ritiene di valutare l'immobile come a destinazione residenziale allo stato di "rustico"; quindi, verrà ipotizzata una ristrutturazione rientrante in una "fascia media" per valutare il valore commerciale dell'immobile ristrutturato, per poi decurtarlo delle spese tecniche e lavori edili necessari a renderlo abitabile.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Vellezzo Bellini (PV) a Cascina Pellegrina, distante dal centro abitato circa 1,5 Km, circondato da un contesto prevalentemente agricolo; si trova in una posizione centrale tra Pavia e Milano, distante poche centinaia di metri dalla SS35.

L'immobile si sviluppa al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, con scala di accesso comunicante con l'ingresso comune dal cortile.



Come già anticipato, l'immobile è allo stato "rustico" e molto trascurato; le partizioni interne ricalcano lo schema della planimetria catastale agli atti, ossia un corridoio di ingresso su cui si affacciano due stanze, un locale segnato come bagno e un piccolo locale comunicante con un'altra stanza. Mancano le finestre, le porte interne, qualsiasi genere di impianto e il soffitto; alcune pareti interne hanno delle fessurazioni passanti che ne compromettono la stabilità.



In definitiva, si può affermare che l'immobile ha bisogno di interventi edili consistenti per poterlo rendere abitabile e far rispettare quelli che sono gli standard odierni di risparmio energetico e di sicurezza strutturale.

VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'immobile, 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. La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE
PIANO PRIMO					
INGRESSO/DISIMPEGNO	8,76	118,00	1,00	118,00	interno
BAGNO	6,77				est
LAVANDERIA	6,66				est
STANZA	17,73				est
STANZA	24,00				ovest
STANZA	14,00				ovest
	77,92			118,00	
*non viene conteggiata nella superficie netta la superficie delle scale di accesso all'appartamento					

13

La superficie commerciale è pari a **118,00 mq**

Calcolo del valore del LOTTO UNICO:

Superficie commerciale (mq)		118,00
Dalle ricerche di mercato effettuate in zona viene ipotizzata una ristrutturazione dell'immobile in "fascia media"		
Valore dell'immobile ristrutturato come da ipotesi (€/mq)		850,00
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE RISTRUTTURATO		100.300,00 €
Decurtazioni relative ai lavori edili e pratiche istruttorie (€/mq)		600,00
Valore residuo dell'immobile al "rustico" (€/mq)		250,00
VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO		€ 29.500,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA		
Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi		€ 4.425,00
Valore al netto delle riduzioni		€ 25.075,00
arrotondamento per:		
PREZZO BASE D'ASTA		€ 25.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 29/01/2026

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visura storica catastale
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetria catastale
- E. Visure di conservatoria
- F. Atto di proprietà
- G. Stralcio pratiche edilizie e planimetria di impianto
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI