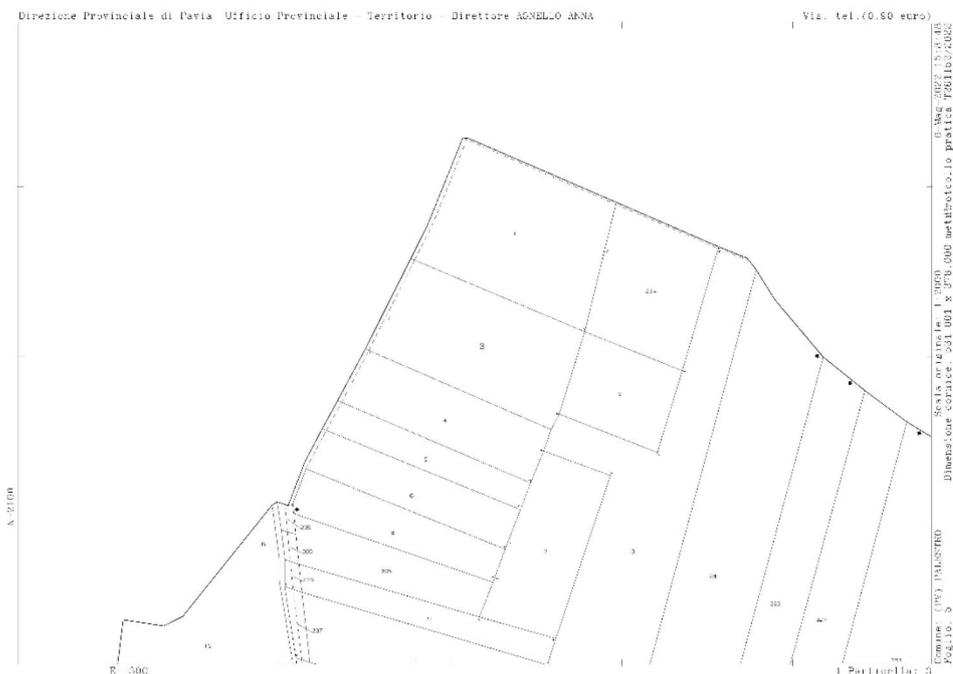


Tribunale di Milano

Procedura di Liquidazione del Patrimonio n. 46/2020

Curatore: **dott. Federico Vigevani**



<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 4 Terreno F. 5 – P.lla 3 PALESTRO (PV)</p>

Esperto alla stima: Arch. Valentina Pirone
Codice fiscale: PRNVNT74C61F839Y
Partita IVA: 05275521218
Studio in: Via G. B. Fauchè n. 33 - Milano
Email: arch.pirone@gmail.com
Pec: pirone.17839@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: PALESTRO (PV)

Lotto 4

Terreno identificato presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Palestro (PV)** al Foglio 5,
p.lla 3

2. Stato di possesso

Possesso:

Libero

4. Comproprietari

Comproprietaria:

nata a VINZAGLIO (NO) il

5. Misure Penali

Misure Penali: NO

6. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI.

Terreno sito in **PALESTRO (PV)**

Via Umberto I, snc

Lotto 4

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo

Terreno agricolo nel comune di Palestro.

1.1 Quota e tipologia del diritto (Allegato n. 1)

- -----, nato a Vinzaglio (NO) il -----, cod.fisc. -----
-----, Proprietà 1/2.

Eventuali comproprietari

- -----, nata a Vinzaglio (NO) il -----, cod. fisc. -----
-----, Proprietà 1/2.

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati (Allegato n. 2)

Terreno censito presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Palestro (PV)** come segue:

Comune di Palestro (PV)

Foglio 5

P.lla 3

Reddito dominicale € 28,98, agrario: € 38,04

Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 3

Superficie: 7015 mq

1.3 Procedura del Tribunale

Il Tribunale di Milano con Decreto n. 46 del 16/06/2020 ha dichiarata aperta la procedura di liquidazione del patrimonio nominando liquidatore il Dott. Federico Vigevani.

1.4 Atto di Provenienza (Allegato n. 1)

Il terreno risulta di proprietà del sig. _____ per la sola quota di ½ in forza della Successione ex Lege di _____ del 07/07/2018 Registrazione Volume 88888 n. 185444 registrato in data 26/06/2019 – Trascrizione n. 4344.1/2019 a VIGEVANO in atti dal 10.07.2019.

2. DESCRIZIONE:



Il terreno in oggetto si trova nel comune di Palestro (PV) ed ha una superficie di circa 7.015 mq.
Si trova in una zona prettamente agricola.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/05/2021, ha potuto verificare che il terreno si trova nella disponibilità dei proprietari.

3.2 Esistenza Contratti

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto constatare che il sig. DEGIULI ANGELO non risulta quale dante causa in alcun contratto di locazione in essere.
Per questo motivo il terreno si considera 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:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura (Allegato n. 3)

4.2.1 *Iscrizioni:*

a) Ipoteca legale:

A favore: ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. sede: Milano (MI), C.F. 098 165 00152, per la quota di 25/100

Contro: _____ nato a Vinzaglio (NO) il _____, C.F. _____ per la quota di 25/100

Derivante da: 300 a Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 atto del 25/09/2006 numero di rep. 10654/79.

Importo ipoteca: € 226.606,44;

Importo capitale: € 113.303,22;

Iscritto a: **Vigevano** in data 10/10/2006 ai nn. 12533/2935.

Gravante su:

Bene in Palestro, scheda 57 anno 1976

Terreno in Palestro (PV) Foglio 5, p.lla 3Strada Nuova, piano T

b) Ipoteca giudiziale:

A favore: CENTRO LEASING BANCA S.P.A. sede: Firenze (FI), C.F. 00438000481,

per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'unità negoziale n.1

per la quota di $\frac{1}{1}$ dell'unità negoziale n. 2

per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità negoziale n. 3

Contro:

_____ nato a Vinzaglio (NO) il _____, C.F. _____

per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'unità negoziale n.1

per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità negoziale n. 3

_____, sede: Palestro (PV) c.f. _____

per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2

Derivante da: Decreto Ingiuntivo, atto giudiziario del 07/08/2006 numero di rep. 4407/2006 del Tribunale di Firenze.

Importo ipoteca: € 32.000,00;

Importo capitale: € 23.476,31;

Iscritto a: **Vigevano** in data 24/10/2006 ai nn. 13288/3151

Gravante su:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: Terreno in Palestro (PV) foglio 5, p.lla 3

Immobile n. 2: Appartamento in Palestro (PV) scheda 57 del 1976

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: Immobile in Palestro (PV), Via Confienza n. 17, Foglio 5, p.lla 390, sub.7

Immobile n. 2: Immobile in Palestro (PV), Via Confienza n. 17, Foglio 5, p.lla 395, sub.-

Immobile n. 3: Immobile in Palestro (PV), Via Confienza n. 17, Foglio 5, p.lla 396, sub.-

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1: Terreno in Palestro (PV) foglio 4, p.lla 310

4.2.2 *Trascrizioni:*

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio:

A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL SIG _____, sede: -, C.F. -,

Contro: _____ nato a Vinzaglio (NO) il _____, C.F. _____

In forza di: Atto Giudiziario del Tribunale di Milano n. Rep 46 del 16.06.2020;

Iscritto a: **Vigevano** in data 19/04/2021 ai nn. **3655/2550**.

Gravante su:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: Abitazione in Palestro (PV) Via Umberto I, foglio 22, p.lla 1845, sub 10

Immobile n. 2: Box in Palestro (PV) foglio 22, p.lla 1845, sub 39

Immobile n. 3: Abitazione in Palestro (PV) Via Umberto I, foglio 22, p.lla 1845, sub 18

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: Terreno in Palestro (PV), Foglio 5, p.lla 3

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuale proprietà

. Dal 07/07/2018 ad oggi

Per la quota di 1/2

_____ (CF _____), al quale la quota del bene è pervenuta in forza di SUC-CESSIONE EX LEGE di _____ del 07/07/2018 Registrazione Volume 88888 n. 185444 re-gistrato in data 26/06/2019 - Trascrizione n. 4344.1/2019 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 10/07/2019

. Dal 13/11/2010 ad oggi

Per la quota di 1/2

_____ (CF _____), alla quale la quota del bene è pervenuta per Suc- cessione registrata in data 25/07/2011, in seguito alla morta della sig.ra _____ avvenuta in data 13/11/2010.

5.2 Precedenti proprietari

. Dal 08/12/1998 al 25/07/2011 (ante ventennio)

_____ nato a VINZAGLIO (NO) _____

dal 08/12/1998 al 13/11/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/4

_____ (CF DGLBNM38R55M062L)nata a

VINZAGLIO (NO) il _____

dal 08/12/1998 al 13/11/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/4

_____)
(_____)

nata a CONFENZA (PV) _____

dal 08/12/1998 al 13/11/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/4

_____ (CF _____) nata a

CONFENZA (PV) il _____

dal 08/12/1998 al 13/11/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/4

Per Successione registrata in data 04/06/1999 in seguito alla morte del sig. _____ avvenuta in data 08/12/1998.

6. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA (allegato 4)

6.1 Conformità urbanistica

In seguito alla richiesta al Comune di Palestro è stato reperito il CDU del terreno in oggetto.

Il suddetto Certificato dichiara:

- l'area distinta al Foglio 5, p.lla 3 ricade in zona E1 – Aree destinate all'agricoltura;
- il mappale su citato risulta inserito nel P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 28-04-2010 e pubblicato sul BURL n. 46 del 17-11-2010;
- ai sensi dell'art. 30 comma 2°, del DPR 380/2001 e s.m.i. l'area sopra citata è sottoposta alle seguenti prescrizioni di cui: intero titolo 7 del PdR – Zona E1 delle norme di attuazione in allegato.

Si dichiara conforme dal punto di vista urbanistico.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
AGRICOLA	7015	1,00	7.015

TOT. 7.015 mq

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Sintetico Comparativo

7.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;

Agenzia Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano;

Ufficio tecnico di Palestro;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2019 - Provincia di Pavia – Regione Agraria
n. 4 – Lomellina Occidentale – 30.000,00 €/Ha

7.3 Valutazione LOTTO 4**TERRENO SITO NEL COMUNE DI PALESTRO (PV)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Sup. equivalente Ha</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo Corpo €</i>
0,7015 Ha	€ 15.000,00	10.522,50 €

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

<i>Valore Complessivo €</i>	<i>Riduzione del 5%</i>	<i>Spese per regolar- ità edilizia e catastale</i>	<i>VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI €</i>
10.522,50,00 €	- 526,12 €	- 0,00 €	9.996,37 €

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO U:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova LIBERO (arr.): **10.000,00 €**

Valore della quota di ½: € 5.000,00

Data 23-02-2023

L'Esperto alla stima
arch. Valentina Pirone

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1

Atto di Provenienza.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura.

Allegato n. 3

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n. 4

Urbanistica: CDU e Norme di Attuazione