
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) Quota di 5/22 di 2 posti macchina in cortile condominiale

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: Via Prado - Cura Carpignano (Pavia)

Lotto: 001) 2 posti macchina in cortile condominiale

Corpo: A) posto macchina mapp. 401

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio C/1, particella 401

Corpo: B) posto macchina mapp. 405

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio C/1, particella 405

2. Stato di possesso

Bene: Via Prado - Cura Carpignano (Pavia)

Lotto: 001) 2 posti macchina in cortile condominiale

Corpo: A) posto macchina mapp. 401

Possesso: Libero

Corpo: B) posto macchina mapp. 405

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Prado - Cura Carpignano (Pavia)

Lotto: 001) 2 posti macchina in cortile condominiale

Corpo: A) posto macchina mapp. 401

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B) posto macchina mapp. 405

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Prado - Cura Carpignano (Pavia)

Lotto: 001) 2 posti macchina in cortile condominiale

Corpo: A) posto macchina mapp. 401

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: B) posto macchina mapp. 405

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Prado - Cura Carpignano (Pavia)



Lotto: 001) 2 posti macchina in cortile condominiale

Corpo: A) posto macchina mapp. 401

Comproprietari:

Corpo: B) posto macchina mapp. 405

Comproprietari:

6. Misure Penali

Bene: Via Prado - Cura Carpignano (Pavia)

Lotto: 001) 2 posti macchina in cortile condominiale

Corpo: A) posto macchina mapp. 401

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B) posto macchina mapp. 405

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Prado - Cura Carpignano (Pavia)

Lotto: 001) 2 posti macchina in cortile condominiale

Corpo: A) posto macchina mapp. 401

Continuità delle trascrizioni:

Corpo: B) posto macchina mapp. 405

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Prado - Cura Carpignano (Pavia)

Lotto: 001) 2 posti macchina in cortile condominiale

Prezzo da libero: € 454,45

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Cura Carpignano (Pavia)

Località/Frazione

Via Prado

Lotto: 001) Quota di 5/22 di 2 posti macchina in cortile condominiale**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A) posto macchina mapp. 401.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado****Quota e tipologia del diritto****5/22 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** foglio C/1, particella 401, indirizzo Via Prado, piano P.T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 29, superficie mq. 29, rendita € 49,42**Derivante da:** Costituzione del 14/12/1995 in atti dal 28/04/1997 accertamento e classamento P.F. 97 (n. 1082.2/1995)**Identificativo corpo: B) posto macchina mapp. 405.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado****Quota e tipologia del diritto****5/22 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Boggi Alice - Quota: 2/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 6/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 2/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Cappe - Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio C/1, particella 405, indirizzo Via Prado, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 27, superficie mq. 27, rendita € 46,02

Derivante da: Costituzione del 14/12/1995 in atti dal 28/04/1997 accertamento e classamento P.F. 97 (n. 1082.2/1995)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale / industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Pavia dista circa 8 km .

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali / industriali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A) posto macchina mapp. 401

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado
Libero

Identificativo corpo: B) posto macchina mapp. 405

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado
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:*

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: Non specificato

Identificativo corpo: A) posto macchina mapp. 401

Identificativo corpo: B) posto macchina mapp. 405

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute 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 22/03/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Magnani Angelo in data 22/03/1999 ai nn. 30859 - trascritto a Cons. RR.II di Pavia in data 23/03/1999 ai nn. 3371/2347.

Dati precedenti relativi ai corpi: A) posto macchina mapp. 401

Titolare/Proprietario: dal 22/03/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Magnani Angelo in data 22/03/1999 ai nn. 30859 - trascritto a Cons. RR.II di Pavia in data 23/03/1999 ai nn. 3371/2347.

Dati precedenti relativi ai corpi: B) posto macchina mapp. 405

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado

Numero pratica: Concessione edilizia n. 6/94

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/07/1994 al n. di prot.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado

Numero pratica: concessione edilizia n. 7/94

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/07/1994 al n. di prot.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado

Numero pratica: concessione edilizia n. 46/94

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 24/09/1994 al n. di prot.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado

Numero pratica: Concessione edilizia n. 52/94

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 12/12/1994 al n. di prot.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado

Numero pratica: concessione edilizia n. 53/94

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 12/12/1994 al n. di prot.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado

Numero pratica: concessione edilizia n. 15/95

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 05/05/1995 al n. di prot.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cura Carpignano (Pavia), Via Prado

Numero pratica: concessione edilizia n. 15/95

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Rilascio in data 05/05/1995 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A) posto macchina mapp. 401

Dati precedenti relativi ai corpi: B) posto macchina mapp. 405

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

E' stata riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale

Dati precedenti relativi ai corpi: A) posto macchina mapp. 401

Dati precedenti relativi ai corpi: B) posto macchina mapp. 405

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	zone residenziali esistenti e/o di completamento (B1)

Note sulla conformità: Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: A) posto macchina mapp. 401

Dati precedenti relativi ai corpi: B) posto macchina mapp. 405

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A) posto macchina mapp. 401**

Trattasi di due posti auto posti all'interno di un complesso residenziale, non delimitati con pavimentazione in autobloccanti.

1. Quota e tipologia del diritto

5/22 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 2/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 6/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 2/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- aria - Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto macchina mapp. 401	sup reale netta	29,00	1,00	29,00
		29,00		29,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B) posto macchina mapp. 405**

Trattasi di due posti auto posti all'interno di un complesso residenziale, non delimitati con pavimentazione in autobloccanti.

1. Quota e tipologia del diritto

5/22 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- a: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- 2/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/44 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/22 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto macchina map. 405	sup reale netta	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

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) posto macchina mapp. 401. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto macchina	29,00	€ 50,00	€ 1.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.450,00
Valore corpo			€ 1.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 329,55

B) posto macchina mapp. 405. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto macchina	27,00	€ 50,00	€ 1.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.350,00
Valore corpo			€ 1.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 306,82

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A) posto	Stalle, scuderie, ri-	29,00	€ 1.450,00	€ 329,55

macchina mapp. 401	messe, autorimesse [C6]			
B) posto macchina mapp. 405	Stalle, scuderie, ri- messe, autorimesse [C6]	27,00	€ 1.350,00	€ 306,82

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%)	€ 190,91
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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 445,45
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 445,45

Data generazione:
11-07-2016

L'Esperto alla stima
DOTT. ING.
Ing. Giovanni De Carlo

