

**TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -**

Esecuzione Forzata

promossa da

**BANCA CENTROPADANA
CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro

n. Gen. Rep. 563 /17

**Giudice: Dott. Antonio Maria CODEGA
Custode: IVG Pavia**

RAPPORTO DI STIMA

FABBRICATI E TERRENI IN ALBUZZANO (PV)

TERRENO IN CURA CARPIGNANO (PV)

MAGAZZINI IN PAVIA

LABORATORI IN SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 113

C.F. BRL MFR 66M58 Q388K – P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia –Via Mascheroni 66

Telefono e fax : 0382 - 311055 oppure 0382 - 28944

e-mail: geom.barili@gmail.com

OMISSIS

Giudice: Dott. Antonio Maria CODEGA

Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

4) TERRENI EDIFICABILI, siti in Albuzzano (PV), intestati a [REDACTED] - proprietaria per la quota di 6138 / 10000
[REDACTED] - proprietaria per la quota di 358 / 10000
[REDACTED] - nato a [REDACTED] - proprietario per 1752 / 10000 in regime di separazione dei beni
[REDACTED] - proprietaria per 1752 / 10000 in regime di separazione dei beni

Identificazione Catastale dei terreni:

Intestati [REDACTED] - proprietaria per la quota di 6138 / 10000
[REDACTED] - proprietaria per la quota di 358 / 10000
[REDACTED] - nato a [REDACTED] - proprietario per 1752 / 10000 in regime di separazione dei beni
[REDACTED] - proprietaria per 1752 / 10000 in regime di separazione dei beni

TERRENI		QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
COMUNE DI ALBUZZANO	SEZ / FOGLIO	MAPPALI			
	Terreno Pg 4	86	Semin Irrig	2	Ha 00.47.80 RD € 61,72 RA € 35,80
	Terreno Pg 4	87	Semin Irrig	2	Ha 00.44.50 RD € 57,46 RA € 33,32
	Terreno Pg 4	117	Bosco alto	U	Ha 00.02.20 RD € 0,45 RA € 0,06
	Terreno Pg 1	645	Bosco Ceduo	U	Ha 00.07.55 RD € 0,78 RA € 0,23
	Terreno Pg 1	648	Semin Irrig	2	Ha 00.64.78 RD € 51,86 RA € 48,51

Coerenze dei terreni - mapp 86 e 87 - in corpo:

a Nord (limite del foglio 4 con il foglio 1) mapp 645 e 648 del foglio 1 della stessa proprietà, a Est mapp 154 del foglio 4 di altra proprietà, a Sud e a Ovest strada vicinale di Boffalora.

Coerenze del terreno - mapp 117:

a Nord e a Est strada vicinale di Boffalora, a Sud mapp 118 del foglio 4 di altra proprietà e a Ovest mappale del foglio 4 di altra proprietà.

Coerenze dei terreni - mapp 645 e 648 - in corpo:
a Nord mapp 641, 650, 651, 647, 643 del foglio 1 di proprietà Edil Italia srl, a Est mapp 190 del foglio 1 di altra proprietà, a Sud mappali 87 e 86 della stessa proprietà e a Ovest Via della Ghiacciaia.

Si precisa che i terreni anche se indicati in fogli di mappa diversi, sono limitrofi.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

I terreni, di cui al punto 3) e al punto 4), come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Albuzzano il 23.02.2018 n. 03/2018 prot. n. 1467, risultano compresi nel Piano di Governo del Territorio, in "Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale - ACR" regolato dall'art. 26 del Piano delle Regole.

I terreni, pertanto, sono edificabili. Dovrà essere presentato al Comune di Albuzzano richiesta di piano di lottizzazione.

STATO DI POSSESSO

I terreni, alla data del sopralluogo, il 05.03.2018, risultavano giuridicamente liberi.

ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

[REDACTED] - proprietaria per la quota di 1 / 1

[REDACTED] acquisita la quota di comproprietà pari a 386,20 / 1000 dei mappali 644,646 e 647 del foglio 1, da [REDACTED] con atto Notaio R. Borri [REDACTED] del 03.06.2010 rep. 55900 / 21750 trascritto a [REDACTED] al nn. [REDACTED]

[REDACTED] acquisita la quota di 1/1 dei mappali 630 e 629 del foglio 1, da [REDACTED] con atto Notaio R. Borri [REDACTED] del [REDACTED] rep. 54619 / 20735 trascritto a Pavia il 01.07.2003

[REDACTED] acquisita la quota di comproprietà pari a 613,80 / 1000 dei mappali 116 e 122 del foglio 1 e 86, 87 e 117 del fg 4, [REDACTED] con atto Notaio R. Borri di Pavia del 22.07.2003 rep. [REDACTED] Pavia il 31.07.2003 n. [REDACTED] 17062/063

DESCRIZIONE SOMMARIA:

I fabbricati di cui al punto 1) e 2) e i terreni edificabili di cui al punto 3) e 4) sono collocati nel territorio del comune di Albuzzano (abitanti circa 3500).

I fabbricati si trovano nella periferia del comune; il contesto edificato presenta fabbricati di recente edificazione.

I fabbricati si trovano in una zona con traffico scarso; la strada di accesso ha buona possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta bene servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Albuzzano si trova nella provincia di Pavia e dista circa Km 15 da Pavia ; l'accesso autostradale più vicino è sulla A21, Broni-Stradella, a circa Km 20,00.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie, ristoranti, negozi al dettaglio.

ALBUZZANO

LOTTO 4 - TERRENI EDIFICABILI

Superfici

Superficie

Terreno edificabile mapp. 86 fg. 4	4.780,00
Terreno edificabile mapp. 87 fg. 4	4.450,00
Terreno edificabile mapp. 117 fg. 4	220,00
Terreno edificabile mapp. 645 fg. 4	755,00
Terreno edificabile mapp. 648 fg. 1	6.478,00
Superficie commerciale Totale	16.683,00

Valutazione

Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto
Terreni edificabili	mq. 16.683,00	€ 834.150,00	€ 512.001,27
Totale		€ 834.150,00	€ 512.001,27

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.
Il valore diritto è dato dal valore intero per la quota di 6138/10000 di Edil Italia srl.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per numero forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 76.800,19
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

COMUNE DI ALBUZZANO

LOTTO 4 - TERRENI EDIFICABILI - quota di 6138 / 10000. € 435.201,08

(Euro quattrocentrentacinquemila duecentouno / 08)

Giudice: Dott. Antonio Maria CODEGA

Custode: IVG Pavit

Perito/geom. M. FRANCESCA BARILLI