

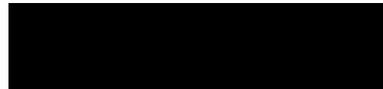


TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. 19/2023



LEVITICUS SPV SRL  
ASTE GIUDIZIARIE® CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Maria Codega



ALLEGATO 1  
RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Pag. 1 di 8



## 1 – Conclusioni definitive

### 1.1 – Identificazione dei beni

Si tratta un appartamento al primo piano (secondo fuori terra) in una palazzina residenziale di tre piani fuori terra, della relativa cantina di pertinenza e di un'autorimessa al piano seminterrato dello stesso edificio, sito a Filighera (PV), Via De Gasperi n°39.

I beni sono censiti ai seguenti identificativi:

**Abitazione:** Catasto Fabbricati - Sezione Urbana A - Foglio 4 - Mappale 521 - Subalterno 5 - Piani S1, 1 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 3 vani - Superficie 57 mq (56 mq escluse aree scoperte) - Rendita catastale € 113,10.

Coerenze appartamento, da Nord, in senso orario: parti comuni (Sub. 1) e cortile comune (Mappale 518) su tre lati; altro appartamento (Sub. 6).

Coerenze cantina, da Nord, in senso orario: cortile comune (Mappale 524); altra cantina (Sub. 15) e parti comuni (Sub. 1); autorimessa (Sub 10); cortile comune (Mappale 523).

**Autorimessa:** Catasto Fabbricati - Sezione Urbana A - Foglio 4 - Mappale 521 - Subalterno 13 - Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 19 mq - Superficie catastale 22 mq - Rendita catastale € 38,27.

Coerenze, da Nord, in senso orario: parti comuni (Sub. 1) e cortile comune (Mappale 518) su due lati; altra autorimessa (Sub. 12); altra autorimessa (Sub. 10) e parti comuni (Sub. 1).

Le risultanze dei beni corrispondono alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, ad eccezione del numero civico, non indicato nell'atto.

### 1.2 – Proprietà attuale

Sulla base delle risultanze dei vigenti registri catastali, a tutto il 19 marzo 2023, i beni in oggetto risultano essere di piena proprietà del Sig. [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1.

### 1.3 – Regime patrimoniale

Secondo quanto riportato dall'atto di compravendita a firma del notaio Antonio Tonalì del 20/07/2006, rep. 27375/13771, trascritto a Pavia il 01/08/2006 ai nn. 19715/11307 [REDACTED] risulta di stato civile celibe.

### 1.4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come meglio dettagliato al punto 4.2 della presente perizia, a carico dei beni risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### 1.4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno

#### 1.4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 1.4.2.1 – Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Pavia il 01/08/2006 ai nn. 19716/4514, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO -SOC. COOP. A R.L. [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.



#### 1.4.2.2 – Trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 16/02/2023 ai nn. 2599/1798, a favore di LEVITICUS SPV SRL, [REDACTED] una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

#### 1.5 – Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo in data 04/07/2023, gli immobili risultano occupati senza titolo dal Sig. [REDACTED] dal fratello.

#### 1.6 – Note finali

A seguito delle verifiche presso il Comune di Filighera e del sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla situazione urbanistica e catastale.

#### 1.7 - Determinazione sintetica del valore

##### 1.7.1 – Criteri di stima

Stima comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale determinata. Trattandosi di vendita forzata e considerando le condizioni dell'immobile, si assume come parametro il valore unitario riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari), considerando la quotazione di mercato per immobili in ottimo stato di manutenzione e assumendo il valore inferiore della forbice in relazione allo stato di conservazione dell'edificio ed in rapporto alla media delle valutazioni per immobili analoghi nella zona (estesa anche ai comuni limitrofi), ricavata da quotazioni dei principali operatori del settore.

Per quanto riguarda l'autorimessa, analogamente si assume come parametro il valore riportato dal suddetto Osservatorio Immobiliare, considerando il valore medio della forbice.

##### Abitazione

##### Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili - Ottimo stato conservativo: da €/mq 1.100 a €/mq 1.200

##### Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 1.000

##### Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni del fabbricato, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 1.100 x 57,0 mq = € 62.700 - arrotondato a € 63.000

##### Autorimessa

##### Valutazione Osservatorio Immobiliare

Box - Normale stato conservativo: da €/mq 520 a €/mq 610

##### Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni del fabbricato, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 565 x 22,0 mq = € 12.430 - arrotondato a € 12.000

##### 1.7.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Pavia; Ufficio Tecnico del Comune di Filighera; Operatori del settore immobiliare della zona.





## 6.2 – Pratiche edilizie e amministrative

Sulla base della documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Filighera, gli immobili sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA del 24/06/2005, n° 4 e successiva variante del 01/08/2006
- DIA del 21/02/2007, n° 2

La situazione di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie reperite.

## 7 – Descrizione dei beni

### 7.1 – Caratteristiche della zona

I beni in oggetto sono situati nella parte settentrionale dell'abitato di Filighera, al confine con il territorio agricolo.

L'area è composta da edifici residenziali di recente costruzione, prevalentemente villette e piccole palazzine.

### 7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il comune di Filighera conta circa 800 abitanti ed è situato nel settore centro-orientale della provincia di Pavia, non distante dal fiume Olona.

Dista circa 15 km dal capoluogo di provincia e circa 40 km da Milano.

Di probabile origine romana, le prime notizie scritte risalgono al medioevo.

Il comune, occupato per la maggior parte da terreni a destinazione agricola, comprende il centro principale ed alcune frazioni e cascine sparse per il territorio.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Belgioioso, sulla linea a Pavia-Cremona, distante circa 2 km.

Le uscite autostradali più vicine sono quelle di Lodi, sull'autostrada A1, a circa 18 km, di Broni/Stradella, sull'autostrada A21, distante circa 20 km, e di Bereguardo, sull'autostrada A7, distante circa 25 km.

### 7.3 – Descrizione analitica dei beni

Si tratta di un appartamento al primo piano (secondo fuori terra) in una palazzina di quattro piani, di cui tre fuori terra.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto con balcone e un piccolo disimpegno. La cantina di pertinenza è situata al piano seminterrato dell'edificio.

Il comparto pignorato comprende anche un'autorimessa, anch'essa sita al piano seminterrato.

Gli immobili si trovano in buono stato di manutenzione generale.

#### 7.3.1 – Superfici – Abitazione

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
1	Ingresso/soggiorno	22,3 mq	270 cm	Est	buone
1	Bagno	6,2 mq	270 cm	Est	buone
1	Camera	14,3 mq	270 cm	Est	buone
1	Disimpegno	2,3 mq	270 cm	-	buone

- Superficie netta calpestabile: 50,2 mq
- Superficie lorda: 54,3 mq
- Superficie balcone: 4,0 mq
- Superficie cantina: 6,0 mq

- Superficie commerciale: 57,0 mq

### 7.3.2 – Superfici – Autorimessa

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
S1	Autorimessa	19 mq	210 cm	Est	buone

- Superficie netta calpestabile: 19 mq  
- Superficie lorda: 22 mq

- Superficie commerciale: 44 mq

### 7.3.3 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

#### Fabbricato:

**Strutture:** In cls

**Copertura:** A falde inclinate con struttura in legno, rivestita in tegole a coppi, con canali di gronda in metallo - buone condizioni

**Pareti esterne:** Intonacate e tinteggiate - buone condizioni

**Accesso pedonale:** Da via De Gasperi - cancelletto metallico - buone condizioni

**Accesso carraio:** Da via De Gasperi - cancello metallico automatico - buone condizioni

**Area esterna:** A giardino con passaggi pedonali in porfido ad opus incertum e area carrabile lastricata in cemento - buone condizioni

#### Appartamento:

**Ingresso:** Porta rinforzata pannellata in legno - buone condizioni

**Infissi esterni:** Serramenti in legno con vetrocamera - buone condizioni - persiane in legno - buone condizioni.

**Soglie e davanzali:** Pietra - buone condizioni

**Porte interne:** Tamburate con finitura in legno - buone condizioni

**Pavimenti:** Piastrelle in gres porcellanato - buone condizioni

**Rivestimenti:** - Angolo cottura: piastrelle in ceramica - buone condizioni

- Bagni: piastrelle in ceramica (h=200 cm) - buone condizioni

**Tramezzature:** Pareti in mattoni forati, rasati e tinteggiati - buone condizioni

**Soffitti:** Rivestiti in legno - buone condizioni

**Balcone:** Pavimento in ceramica con cordoli in granito, parapetto in ferro - buone condizioni

**Impianto elettrico:** Impianto sottotraccia completo. Prese e punti luce in numero adeguato. Tensione di rete 220V

**Impianto idrosanitario:** Impianto di adduzione e scarico sottotraccia.

**Apparecchi sanitari:**

- Bagno: lavabo, vaso, bidet, vasca - buone condizioni

- Cucina: lavandino - buone condizioni

**Impianto termico:** Autonomo - radiatori in ghisa - caldaia nel locale ingresso

**Impianto gas:** Autonomo - caldaia nel locale ingresso

**Citofono:** Funzionante, con pulsantiera esterna all'ingresso dalla via

#### Cantina

**Struttura:** Muratura e cls - buone condizioni

**Soffitto:** In cemento a lastre tipo predalles - buone condizioni  
**Pareti:** Blocchetti e pareti in cls - buone condizioni  
**Pavimenti:** Piastrelle in gres porcellanato - buone condizioni  
**Ingresso:** Porta in acciaio zincato - buone condizioni

#### Autorimessa

**Struttura:** Muratura e cls - buone condizioni  
**Soffitto:** In cemento a lastre tipo predalles - buone condizioni  
**Pareti:** Blocchetti e pareti in cls - buone condizioni  
**Pavimenti:** Piastrelle in gres porcellanato - buone condizioni  
**Ingresso pedonale:** Porta tagliafuoco - buone condizioni  
**Ingresso carrabile:** Portone basculante in acciaio zincato - buone condizioni

Nota: La superficie commerciale è calcolata come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750:2005 e D.P.R. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle normative citate possono variare in funzione di elementi attentamente valutati dal perito, tra cui la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e altri fattori che possono influire sul livello di qualità dell'immobile oggetto di stima.

Con quanto contenuto nella presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano, 4 luglio 2023

Il C.T.U.

Arch. Alfredo Rumor



#### Allegati:

- 1- Copia della Perizia in formato privacy
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Visure Conservatoria RR.II.
- 4- Copie pratiche comunali
- 5- Copia Conforme Atto di Provenienza
- 6- Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari
- 7- Estratto di Mappa
- 8- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
- 9- Scheda catastale
- 10- Stralcio P.G.T. con N.T.A.



Pag. 8 di 8