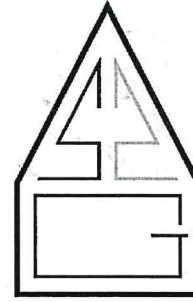


S2G- ASSOCIATI

Via Po, 19
27043 – Broni (PV)
Partita Iva: 02698540180
Telefono: 0385.52945
Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281
e-mail: st.gramegna@gmail.com
Pec: ernestino.gramegna@geopec.it



Portalbera, lì 15 giugno 2023

Spett.le Tribunale di Pavia

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Rif.: Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 R.G.E. promossa da LEVITICUS SPV S.R.L. contro
G.E. Dott. Rizzi Erminio

OGGETTO : Rettifica per errata correttezza di relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione
Immobiliare di cui al riferimento

Il sottoscritto Geom. Ernestino Gramegna con la presente rettifica per errore materiale di scrittura i
seguenti punti della relazione di stima di cui all'oggetto e precisamente:

Punto 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 68.000,00

deve essere sostituito invece in:

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 72.600,00

Al punto 3.2.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA
PROCEDURA:

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria: Iscrizione contro** del 12/07/2007 – Registro Particolare 9630
Registro Generale 17005 – Pubblico Ufficiale Not. Santamaria Maria Luisa rep. n.
9793/3828 del 10/07/2007 Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO Immobili siti in Chignolo Po (PV)

deve essere sostituito in:

3.2.1 Iscrizioni:



- **ipoteca volontaria: Iscrizione contro** del 12/07/2007 – Registro Particolare 4377
Registro Generale 17004 – Pubblico Ufficiale Not. Santamaria Maria Luisa rep. n.
9794/3829 del 10/07/2007 Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO Immobili siti in Chignolo Po (PV)

Mi scuso per l'accaduto e porgo i miei più distinti saluti.

Gramegna Geom. Ernestino



Tribunale di Pavia

S2G- ASSOCIATI

Via Po, 19

27043 – Broni (PV)

Partita Iva: 02698540180

Telefono: 0385.52945

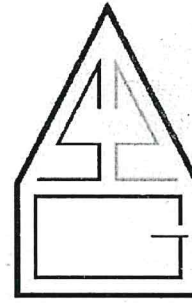
Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281

e-mail: st.gramegna@gmail.com

Pec: ernestino.gramegna@geopec.it

Esecuzione immobiliare n. 444/2022

Geom. Ernestino Gramegna



TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 444/2022 R.G.E.

Promossa da
LEVITICUS SPV S.R.L.

avverso



Giudice delle Esecuzioni

Dott. **RIZZI ERMINIO**

data di nomina per l'incarico: 19/01/2023



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*



Premessa

Premesso:

- che in data 19/01/2023 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Rizzi Erminio il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio associato S2G – ASSOCIATO Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura;

tutto ciò premesso

- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato il bene sito nel Comune di Chignolo Po (PV) in Via Egisto Chioffi n. 8 al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

Beni in Comune di Chignolo Po

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

QUOTA DI 1/1 di proprietà

Appartamento con box abbinato sito in un fabbricato condominiale posto in Comune di Chignolo **PO (PV)**, in Via Egisto Chioffi n. 8. La superficie commerciale del bene è di circa mq. 93,25. Il fabbricato è a tre piani fuori terra l'ultimo è mansardato, esternamente nel cortile pertinenziale si trovano i box; l'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al secondo piano mansardato con ingresso diretto nel soggiorno-cucina da dove si accede ad un piccolo disimpegno il quale dà accesso ad un bagno e due camere da letto.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Chignolo Po (PV) come segue:



Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
A	7	508	6	-	-	A/3	2	4 vani.	150.81
A	7	508	10	-	-	C/6	2	13 mq	26.18
Indirizzo						VIA MONTICELLI P2			

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 68.000,00

Coerenze dell'intero mappale rispetto alla mappa terreni:

a nord mapp. 509; ad est con i mapp. 622; a sud mapp.li 702, 700 e 699; a ovest Via Egisto Ghioffi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 05/05/2023 l'appartamento oggetto di pignoramento risultava libero ed infatti si è resa necessaria l'abbattimento della porta d'ingresso, il box risulta occupato da vari oggetti.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria: Iscrizione contro** del 12/07/2007 – Registro Particolare 9630 Registro Generale 17005 – Pubblico Ufficiale Not. Santamaria Maria Luisa rep. n. 9793/3828 del 10/07/2007 Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Chignolo Po (PV)

3.2.2 *Pignoramenti:*



- **Nota di trascrizione** reg. gen. 24673 reg. part. 15230 del 11/11/2008. Atto Giudiziario del 23/10/2008 rep. n. 3111 TRIBUNALE DI PAVIA Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sui beni oggetto di perizia a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A R.L. con sede in Milano c.f.: 00715120150 contro

- **Nota di trascrizione** reg. gen. 24539 reg. part. 16311 del 13/12/2022. Atto Giudiziario del 11/11/2022 rep. n. 7254 TRIBUNALE DI PAVIA Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sui beni oggetto di perizia a favore di LEVITICUS SPV SRI con sede in Roma c.f.: 14978561000 contro

3.2.3 formalità pregiudizievoli nel ventennio:

Nel ventennio, il terreno censito al fg. 7 particella 508, sul quale è stato edificato il fabbricato, era di proprietà della società

per atto di compravendita a rogito Not. Maria Luisa Santamaria del 20/09/2000, rep. n. 3584, trascritto il 26/09/2000 ai numeri 8657 reg. part. E 12419 reg. gen.

Con verbale del Notaio Maria Luisa Santamaria in data 23/04/2002 rep. n. 5788, la società ha trasferito la sede dal Comune di ai Comune di

Dalla società le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono pervenute in proprietà alla signora

, con atto di compravendita a rogito Notaio Maria Luisa Santamaria del 10/07/2007, rep. n. 9793, trascritto il 12/07/2007 ai nn. 9630 di reg par. e 17004 di reg. gen.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'edificio risulta costruito tramite le seguenti pratiche edilizie:

- Con Concessione edilizia n. 68/2000 la società presentava un progetto per la costruzione di una palazzina con relativi box da edificarsi sui n. di mappa del fg. 7 n 508 e 509.
- In data 08/10/2001 con protocollo 5911 la società presentava una pratica di Denuncia di Inizio Attività per "Variante in corso d'opera relativa a cambio di partizioni interne – cambio di posizione per apertura bagni – creazione di due vani nella zona sottotetto adibiti ad ospitare cantine con conseguente soprizzo della relativa copertura – creazione di n. 2 bussole d'ingresso al piano terreno – variazione linea di terra in quanto il vespaio previsto fuori terra è stato interrato".
- In data 10/04/2002 con protocollo 2376 la società presentava una pratica di Denuncia di Inizio Attività per "Recupero di sottotetto ad uso abitativo con



adeguamento delle aperture ricavate sulle falde della copertura tale da assicurare ad ogni locale un rapporto areoilluminante maggiore di 1/8 della superficie come da disposizione della normativa vigente. Non si modifica l'altezza in gronda ed in colmo".

- Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po si sono riscontrati alcuni documenti e precisamente:
 - Comunicazione di Ultimazione dei lavori in merito alla C.E. n. 68/2000, alla DIA del 08/10/2001 prot. n. 5911 e alla Dia del 10/04/2002 prot. n. 2376; comunicazione protocollata in data 19/05/2007 al n. 2303;
 - Certificato di collaudo finale dei lavori inerente alla C.E. n. 68/2000, alla DIA del 08/10/2001 prot. n. 5911 e alla Dia del 10/04/2002 prot. n. 2376; certificato protocollato in data 19/05/2007 al n. 2304.

Nella ricerca non si è riscontrata l'abitabilità o agibilità dell'immobile e di conseguenza delle singole unità immobiliari.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali non identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari; infatti l'ingresso occupa parte del pianerottolo e le zone non praticabili non sono state definite (vedasi disegno allegato).

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- - proprietà per 1/1;

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022-23	€ 1.761,39
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.311,03

Cause in corso: **Nessuna.**

Servitù: **Nessuno.**

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità, in base alle vigenti normative, di allegare l'A.P.E., il sottoscritto C.T.U., effettuata la ricerca presso il sito del CENED ha riscontrato quanto segue:

non è stata trovata nessuna pratica in merito ai dati catastali dell'immobile.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI



Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di PAVIA (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 17/05/2023, l'unità immobiliare risulta di **piena proprietà** della signora :

La signora _____ è venuta in possesso del bene oggetto di perizia con atto di compravendita in data 10/07/2007 n. di repertorio 9793/3828 a rogito not. Maria Luisa Santamaria, trascritto presso la conservatoria di Pavia in data 12/07/2007 ai n. 9630/17004; venditore società _____ con sede a _____ ..
_____ 7 per la quota di 1/1, oggetto di è un immobile in Comune di Chignolo Po (PV) censito al catasto fabbricati come segue;
sez. urb. A fg. 7 Particella 508 subalterno 6, Via Monticelli snc, piano 2 categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, rendita €. 159,81;
sez. urb. A fg. 7 Particella 508 subalterno 10, Via Monticelli snc, piano T categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, rendita €. 26,18;

1) PRECEDENTI PROPRIETARI:

- La società _____ ha costruito l'immobile, l'immobile era stato acquistato dalla società _____ con sede in _____ c.f.: _____ in forza di atto in autentica del Notaio Franco Novelli in data 29/09/2005 n. 95854 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 05/10/2005 ai n. 145376/74832.

- La società _____, società costruttrice del complesso immobiliare, è venuta in possesso del terreno tramite atto a rogito Not. Maria Luisa Santamaria del 20/09/2000 rep. n. 3584, trascritto il 26/09/2000 ai nn. 8657 reg. part. E 12419 reg. gen.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. *Accertamento di destinazione urbanistica:*

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Chignolo Po (PV) l'immobile risulta inserito in zona di **AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'** (B3), definito dall' art. 29 della Note Tecniche d'Attuazione del piano delle regole del PGT.

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:*

Vedasi capitolo accertamento di conformità Urbanistico edilizia.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di complesso immobiliare costituito da 2 fabbricati a tre piani fuori terra con mansarda e linea di 15 box lungo il confine sud-est. Gli immobili sono situati in Comune di Chignolo Po in Via E. Chioffi zona di recente edificazione con villette e condomini di due o tre piani; nelle immediate vicinanze si trova un campo giochi ed un centro sociale, il centro del paese è



nelle vicinanze con tutti i servizi. Il complesso si trova in una zona di recente costruzione, le strade sono ampie con marciapiedi per il transito pedonale, il traffico è limitato.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Chignolo Po è un paese di circa 3.912 abitanti, della Provincia di Pavia in Lombardia. Il comune è composto, oltre che dal capoluogo, anche dalle frazioni Lambrinia, Alberone e Bosco; si trova presso la foce del fiume Lambro nel Po e dista una trentina di chilometri dalle città capoluogo di provincia Pavia, Lodi e Piacenza.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'unità immobiliare principale oggetto di pignoramento sita nel Comune di Chignolo Po alla via E. Chioffi 8 è parte del fabbricato a tre piani fuori terra ed è posta al secondo piano mansardato. Trattasi di un appartamento costruito nel 2002 con finiture di buon livello, purtroppo abbandonato da anni è composto da soggiorno – cucina, piccolo disimpegno a dividere la zona giorno dalla zona notte che dà accesso al bagno e a due camere da letto. Le rifiniture sono di tipo civile, i pavimenti sono in gres, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in ceramica, le finestre in PVC mentre i lucernai in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è blindata, purtroppo è stata scassinata per poter accedere ai locali; le pareti sono imbiancate con colori chiari. Come detto l'appartamento è abbandonato da anni si notano macchie di umidità lungo i muri e nei pressi dei lucernai; al momento del sopralluogo l'appartamento risultava arredato con mobili e elettrodomestici in non buone condizioni di conservazione. Esternamente nel cortile pertinenziale al condominio si trova un box; al momento del sopralluogo era occupato da vari materiali.

Si precisa che l'appartamento non risulta conforme ne al progetto depositato in comune ne alla planimetria catastale, inoltre dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chignolo Po non è stato riscontrato il rilascio o la richiesta dell'agibilità o abitabilità.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.2	Soggiorno-Cucina	24,26	Ovest	Normali
P.2	Disimpegno	3,00	Interno	Normali
P.1	Bagno	7,45	Est	Normali
P.1	Camera Sing.	12,93	Est	Normali
P.1	Camera Matr.	15,57	Est	Normali

- Altezza media locali: cm. 250:
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq 63,21**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori balconi pari al 30% **mq 0,00**
- ✓ Superfici parificata accessori indiretti pari al 25%: **mq. 0,00**



- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** mq. 93,25
- ✓ **Superficie Box:** mq. 13,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Nessuno**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate, con struttura in laterocemento e copertura in cotto.

Fondazioni: in muratura.

Solai: solaio in latero-cemento.

Strutture verticali: in c. a e muratura.

Pareti esterne: intonacate e imbiancate con inserti in mattoni a vista.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: porta blindata.

Infissi esterni: serramenti in pvc e legno con vetrocamera.

Soglie e davanzali: in marmo – adeguati.

Porte interne: a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – buone.

Pavimenti interni: ceramica in formato rettangolare – buoni

Rivestimenti interni: bagno ceramica cm. 10x0 – buoni.

Plafoni: intonacati e tinteggiati – da rifare.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: presente.



- Elettrico:** prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.
- Idrico:** sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e doccia – funzionante.
- Telefonico:** non possibile l'accertamento.
- Termico:** autonomo con caldaietta in zona cucina.
- Rete fognaria:** fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportato" della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI e dell'Osservatorio immobiliare Pavese di seguito riportate:

OMI - per le abitazioni di tipo economico site nella zona extraurbana conservativo ottimo, le quotazioni immobiliari vano da un minimo di €. 1000,00 ad un massimo di €. 1200,00. Per i box le quotazioni immobiliari vano da un minimo di €. 570,00 ad un massimo di €. 720,00.

Osservatorio Immobiliare Pavese - per gli appartamenti in buone condizioni nuovo/ristrutturato anno un valore che va da un minimo di €. 750,00 ad un massimo di €. 900,00. Per i box €. 5.000,00 ad unità

Visto l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, i dati di vendita effettiva, lo stato di conservazione, la sua posizione, la vetustà dell'immobile e le problematiche rilevate durante il sopralluogo, viene preso come valore €. 900,00/mq per l'appartamento ed €. 500,00 per il box.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.



9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
Altre fonti: Scenario Immobiliare Pavese.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento	mq. 93,25	a corpo	compresi	€ 900,00	EURO 83.925,00
Box	mq. 13,00			€ 750,00	EURO 9.750,00

Valore complessivo del lotto: **€ 93.675,00** (Euro novantatremilaseicentoseptantacinque/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 14.051,25** (Euro quattordicimilazerocinquatuni/25)

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese per sistemazione abusi edilizi: **€ 1.500,00**

Spese per variazione catastale: **€ 500,00**

Spese per certificato di abitabilità: **€ 5.000,00**

Spese per sola bonifica delle coperture in amianto: **nessuno**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 72.623,00**

(dicomi ssettantaduemilaseicentoventitre/00 euro)

Arrotondamento per difetto: **€ 72.600,00**

(dicomi settantaduemilaseicento/00 euro)

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Broni, 20/05/2023

il C.T.U.



**ALLEGATI:**

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale abitazione;
- scheda catastale box;
- elaborato planimetrico;
- stralcio di P.G.T. con N.T.A.;
- Dati pervenuti dall'amministrazione di condominio;
- Visura catastale;
- Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Tavola con stato depositato in comune e stato di fatto.

