

RELAZIONE DI STIMA

*-Valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà ---  
OMISSIS ----*

PAVIA  
VILLA ELEONORA

**PREMESSA**

---

La sottoscritta Ing. Silvia Michelon, nata a Pavia (PV) il 13/10/1988, con studio in Mortara (PV), P.zza Trieste 93, CAP 27036, C.F. MCH SLV 88R53 G388L, P.Iva 02553450186, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3285, è stata incaricata dal Dott. Massimo Mustarelli, Curatore della liquidazione giudiziale n. 48/2024 del Tribunale di Pavia, per effettuare la valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà della società --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)

Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti ed i sopralluoghi necessari per provvedere alla stima degli immobili presso i Comuni di Pavia, Certosa di Pavia, Bornasco, San Martino Siccomario, Giussago.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda il complesso di beni in Via Villa Eleonora a Pavia.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati è di tipo comparativo: sono stati presi in considerazione la consistenza delle porzioni immobiliari, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione, nonché l'esistenza nella zona di servizi primari e sono stati correlati con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona con prezzi medi di mercato per tali beni.

La superficie considerata per la valutazione globale dei fabbricati è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

2

Anche per quanto riguarda i terreni agricoli sono stati presi i valori medi dall'OVA (osservatorio dei valori agricoli) in modo da determinare il valore di mercato con un metodo comparativo.

Le fonti di informazione considerate sono: l'Ufficio di Pavia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la rivista Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore e gli osservatori immobiliari.

*INDICE*

---

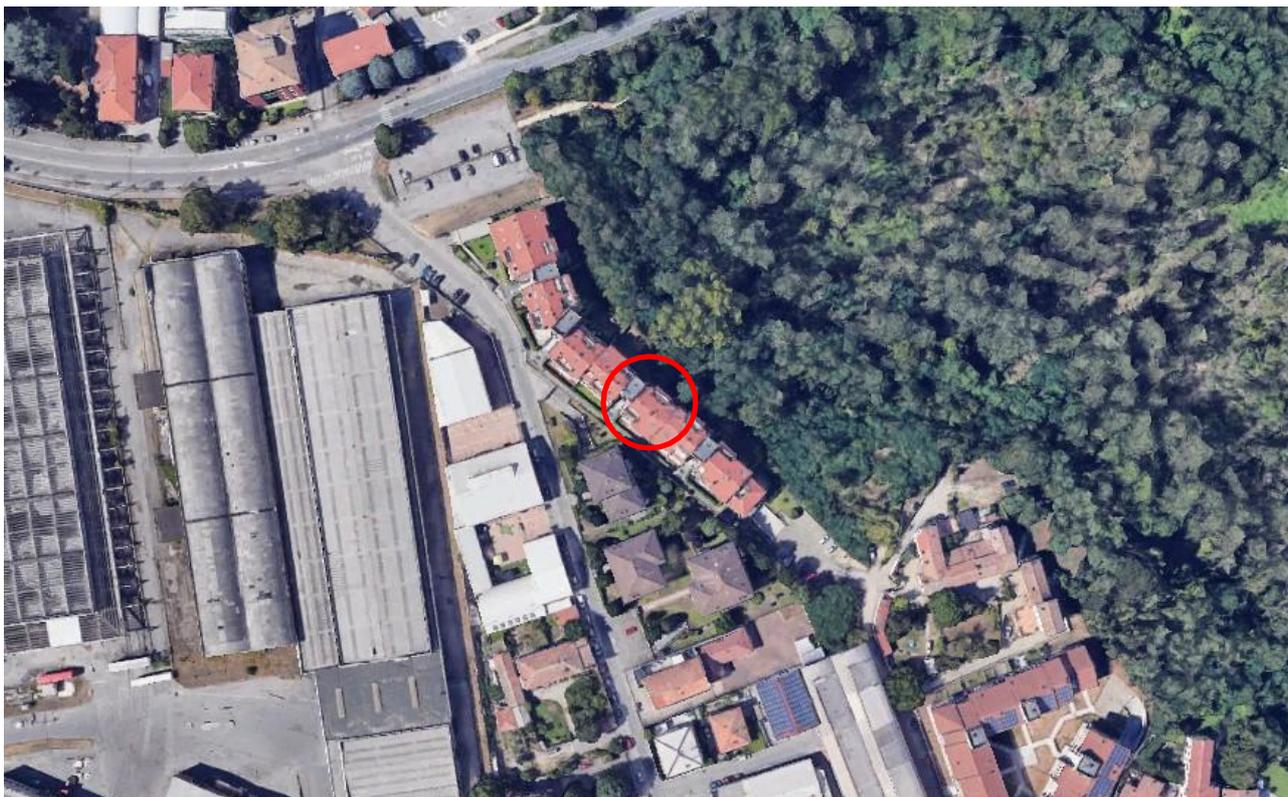
➤ Pag. 4	VILLA ELEONORA – PAVIA
➤ Pag. 7	DESCRIZIONE DELL'UNITA'
➤ Pag.9	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
➤ Pag.11	PROVENIENZA, PRATICHE EDILIZIE E AGIBILITÀ
➤ Pag.12	ISPEZIONI IPOTECARIE
➤ Pag.13	VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

**VILLA ELEONORA – PAVIA**

---

La città di Pavia, che ospita gli immobili oggetto della presente perizia, è capoluogo dell'omonima provincia. È una città a "misura d'uomo", con un bellissimo centro storico limitato a ZTL ed è collegata alle altre città grazie alla buona dotazione di infrastrutture (dista circa 40Km da Milano). Ospita uno degli Atenei più antichi d'Italia, ai vertici delle classifiche delle università statali, così come è all'avanguardia e di rilevanza nazionale l'ospedale Policlinico San Matteo. È, inoltre, una città ricca di zone verdi pubbliche e offre anche molti servizi dedicati allo sport.





*Vista aerea del complesso*

Il complesso residenziale oggetto della perizia si trova nella periferia orientale della città, ai margini del Parco della Vernavola, in una zona sub urbana; è servita dalle opere di urbanizzazione primaria, mentre le secondarie sono scarse e difficoltose da raggiungere. 5 \_\_\_\_\_

Oggetto della perizia sono un appartamento posto al piano terzo-mansardato e un posto auto scoperto, nel complesso denominato "Villa Eleonora": condominio di quattro piani fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimesse e locali accessori; l'ingresso pedonale è unico e avviene da Via Villa Eleonora n.23, con quattro vani scala separati, di cui il "C" è l'ingresso dedicato all'appartamento sopra citato.



Il posto auto scoperto si trova nel cortile situato all'estremità opposta dall'ingresso pedonale e si accede dall'accesso carrabile di Via Villa Serafina.



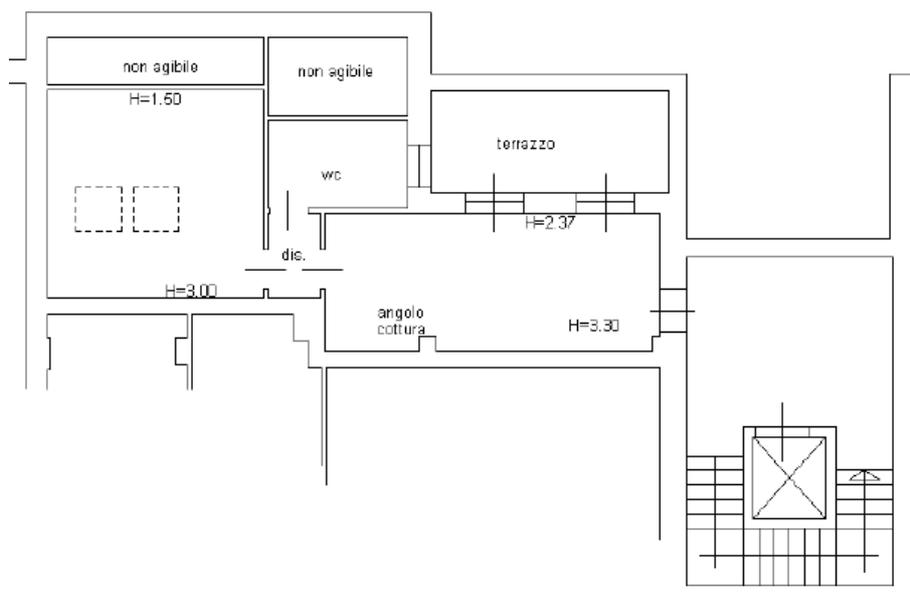
I corpi di fabbrica che compongono il complesso sono uniti da un vialetto interno comune pedonale. La struttura portante è in cemento armato, con le facciate rifinite ad intonaco e mattoni a vista nei balconi e nei corpi dei vani scala; esternamente non si sono notati segni di degrado.

L'appartamento e il posto auto vengono così identificati catastalmente:

- sez. B, foglio 18, mapp. 1605, sub. 117, categoria **C/6**, consistenza 18mq, superficie catastale 18mq, rendita 74,37 €, Via Villa Eleonora n.25 interno C piano T
- sez. B, foglio 18, mapp. 1605, sub. 124, categoria **A/3**, consistenza 2,5vani, superficie catastale 59mq tot. Aree scoperte 55mq, rendita 232,41 €, Via Villa Eleonora n. 23-25 scala C int. 57 piano 3

**Descrizione dell'unità:**

---



L'appartamento è situato al terzo piano-sottotetto del corpo scale "C", dotato di soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno; l'affaccio della zona giorno è su un piccolo terrazzino fronte strada Via Villa Eleonora, mentre la camera è dotata di due finestre a tetto e il bagno ha una finestra che si affaccia anch'essa sul balcone.

Internamente l'appartamento si trova al rustico avanzato: sono stati posati gli infissi esterni completi di persiane (materiale: legno con vetro doppio per le finestre) e la porta blindata di ingresso; sono presenti i caloriferi e la caldaia autonoma sul terrazzo; l'impianto elettrico è già predisposto mancano i frutti; mancano le piastrelle di rivestimento del bagno e dei pavimenti; nel bagno è posata una vasca in ceramica; le pareti sono rasate ma non pitturate e il soffitto è in travi a vista in legno lamellare.



L'appartamento internamente è in buono stato, mentre devono essere sostituite le persiane (fatiscenti e con elementi mancanti) e sistemato con opere di pulizia e manutenzione il balcone. Non è stato verificato il funzionamento della caldaia, che durante il sopralluogo è stata trovata priva del coperchio protettivo.

Il posto auto scoperto, come già sopra riportato, si trova nel cortile comune della palazzina con ingresso carraio da Via Villa Serafina.



Criticità: durante il sopralluogo si è potuto verificare che nella camera deve essere realizzato un muro in cartongesso o installata un'armatura fissa per avere un'altezza interna di 1,50m nel punto più basso (ad oggi è stato misurato 1,00m).



*Piano di Governo del Territorio:*

Si riporta lo stralcio del Piano delle Regole



• *Tessuti urbani consolidati*

-  Tessuto ad alta densità - art.21
-  Edifici di particolare valore architettonico-ambientale - art.21, c.4, lett.c
-  Tessuto a media densità - art.22
-  Tessuto a bassa densità - art.23
-  Tessuto di Rinnovo Urbano - art.24

Il complesso fa parte del tessuto urbano consolidato – a media densità – art. 22 delle NTA di cui si riporta lo stralcio:

**Art. 22 – Tessuto a media densità**

**1. Definizione**

Tessuto a densità fondiaria media dove ricorrono diverse tipologie architettoniche con una maggiore presenza di edifici in linea e a semicorte. La destinazione prevalente è quella residenziale con possibile presenza di funzioni commerciali al piano terra nelle parti degli edifici comunicanti con il fronte stradale. Gli spazi pertinenziali interni al lotto sono destinati prevalentemente a verde privato.

**2. Interventi consentiti**

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

**3. Parametri**

- a) Indice fondiario: 0,60 mq/mq massimo, nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a 0,60 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione;
- b) Rapporto di copertura: 50% massimo o esistente se superiore;
- c) Rapporto di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono le seguenti:
  - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
  - dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
  - tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - m 5,00 tra pareti non finestrate
- e) Altezza massima degli edifici: m 16,00 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.

**4. Prescrizioni**

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
- b) È prescritto il rispetto dei fili edilizi esistenti verso lo spazio pubblico.

**5. Modalità attuative**

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

**6. Destinazioni d'uso**

- a) Escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Provenienza, pratiche edilizie e agibilità:

---

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla Società in liquidazione da Arcdue S.r.l. in forza di atto di fusione di società per incorporazione del 15/06/2010 rep. n. 1154/878 a rogito Notaio Francesco Gallotti, trascritto a Pavia il 02/07/2010 ai nn. 12678/7503.

I terreni su cui è stato edificato il complesso residenziale che comprende i beni oggetto di stima sono pervenuti ad Arcdue S.r.l. in forza dei seguenti atti:

- atto del 03/12/2003 rep. n. 50018/26516 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Pavia il 15/12/2003 ai nn. 24823/14168;
- atto del 04/12/2003 rep. n. 50026/26523 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Pavia il 17/12/2003 ai nn. 25028/14319;
- atto dell'08/03/2005 rep. n. 47418/15299 a rogito Notaio Roberto Borri, trascritto a Pavia il 16/03/2005 ai nn. 4696/3033.

Il complesso residenziale è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 22897/714/227/05 del 08/11/2005 avente ad oggetto "intervento edilizio Scheda Normativa 12S Vernavola ambito B1A – realizzazione n. 5 edifici residenziali in Via Villa Eleonora".

Successivamente viene rilasciato il Permesso di Costruire N. 8664/381/227/07 del 11/09/07 in variante, per il recupero dei sottotetti e successiva D.I.A. in variante del 23/01/08 in atti Pg. N. 2053/08.

Seguono la DIA Tardiva del 16/07/08 in atti Pg. N. 18028/08 e Permesso di Costruire in Sanatoria N. 18948/830/08 del 21/10/08 per opere interne ed esterne.

11

---

Le pratiche edilizie sono complete di:

- relazioni tecniche attestanti la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico "Legge 10/91" presentate al Comune di avia in data 10/12/2005 in atti Pg. N. 33955/05 N. 2381 e successive varianti del 8/10/07 in atti Pg. N. 24011/07 al n. 177/07, del 3/5/08 in atti Pg. N. 11357/08 al n. 73/08 e del 9/8/08 in atti Pg. N. 19696/08 al n. 150/08;
- certificato di collaudo statico delle strutture redatto in data 9/01/08 dall'Ing. Magrini Polloni Marco;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche redatte in data 9/05/08, 15/10/08 e 29/10/08 dall'arch. Gian Luigi Lanza;
- Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Ministero dell'Interno Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data 16/12/08.

A seguito di ciò, vengono rilasciati dei certificati di agibilità parziali (PG N. 11990/08 – 24589/08 – 25769/08 e P.I. n. 87/09), in cui risulta certificato solo il subalterno del posto auto e non l'appartamento.

L'appartamento risulta quindi sprovvisto di agibilità, per cui verrà tenuto in considerazione nella valutazione finale la spesa per la presentazione di tale pratica, e si ritiene non conforme anche a livello urbanistico-edilizio, se non a seguito della costruzione della tramezzatura nella camera per rendere congrue le altezze interne, come precedentemente riportato.

*Ispezioni ipotecarie:*

---

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 08/09/2005 - Registro Particolare 5332 Registro Generale 20056 (gravante sui terreni di edificazione del complesso)

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 52133/28105 del 05/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco

Con successiva ANNOTAZIONE del 12/05/2008 - Registro Particolare 2125 Registro Generale 11101

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 55994/31054 del 24/04/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ISCRIZIONE del 19/12/2013 - Registro Particolare 2762 Registro Generale 17259

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 3842/2889 del 16/12/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 15/12/2003 - Registro Particolare 14168 Registro Generale 24823

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 50018/26516 del 03/12/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 17/12/2003 - Registro Particolare 14319 Registro Generale 25028

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 50026/26523 del 04/12/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 16/03/2005 - Registro Particolare 3033 Registro Generale 4696

Pubblico ufficiale BORRI ROBERTO Repertorio 47418/15299 del 08/03/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 11/08/2005 - Registro Particolare 10214 Registro Generale 18356

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 52123 del 10/08/2005

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 09/05/2007 - Registro Particolare 6219 Registro Generale 11012

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 54616/30032 del 04/05/2007

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO (vincolo pertinenziale di autorimesse e posti auto con abitazioni al piano sottotetto) con successivo atto di identificazione catastale Trascrizione R.P. n. 7469 del 20/05/2008.

TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7503 Registro Generale 12678

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 1154/878 del 15/06/2010

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 11575 Registro Generale 16310

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 122 del 16/07/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**Valutazione e analisi di mercato:**

Per valutare gli immobili sono state prese di riferimento le quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate al primo semestre del 2024 con fascia mono-zonale “periferica/Viale Lodi-Viale Cremona”, da cui si evince per “abitazioni civili” un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 1.200,00 e € 1.600,00 per lo stato di manutenzione “normale”; per i “box” un valore unitario al metro quadrato compreso tra €810,00 e €1.100,00.

L’indagine di mercato, inoltre, ha portato a considerare immobili simili nelle vicinanze, ma già completati, per cui il valore finale viene decurtato della quota dei costi di completamento e, inoltre, si è tenuto conto della “pezzatura” poco appetibile per il mercato in cui si trova.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici (la superficie commerciale dell’appartamento è stata calcolata escludendo le zone non agibili) e della valorizzazione dei beni oggetti di vendita, riuniti in un unico lotto:

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE
<b>PIANO TERZO</b>					
zona giorno con angolo cottura	19,55				nord-ovest
disimpegno	1,86	56,00	1,00	56,00	interno
bagno	5,27				nord-ovest
camera	19,16				zenitale
balcone	10,50	10,50	0,25	2,63	nord-ovest
<b>PIANO TERRA</b>					
autorimessa	18,00	18,00			
	74,34	84,50		<b>58,63</b>	

Superficie commerciale (arr.) pari a **59,00mq**

Il posto auto verrà quotato per le sue caratteristiche intrinseche, ossia posto singolo scoperto; la quotazione dell'appartamento si ritiene comprensiva dei lavori di completamento e della pratica edilizia da presentare per ottenere l'agibilità.

Superficie commerciale (mq)	59,00
€/MQ	1100,00
VALORE APPARTAMENTO	<b>€ 64.900,00</b>
VALORE POSTO AUTO SCOPERTO SINGOLO	<b>€ 10.000,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE</b>	<b>€ 74.900,00</b>

L'importo totale rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell'immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr) :

**VALORE LOTTO UNICO: 63.700,00 €**

-----

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi

Mortara, 02/12/2024

f.to Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- 01\_visure catastali degli immobili
- 02\_planimetrie catastali degli immobili
- 03\_elaborato planimetrico
- 04\_mappa dei terreni
- 05\_ispezioni ipotecarie
- 06\_documentazione fotografica
- 07\_accesso agli atti documentale