

Casa Coste

COLLEGIO GEOMETRI DELLA
VIA *
GEOM.
TOSCANO
N. 31

LEGENDA

- Confine comunale
- Delineazione Centro Abitato (D.C.C. n.51 del 06/04/1994)

ELEMENTI DI COMPETENZA DEL P.d.R.

Tessuto urbano consolidato

- ZTS - Nucleo di antica formazione
- ZTR1 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità medio-bassa e a forti nuclei storici
- ZTR2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a bassa densità
- ZTR3 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a media densità
- ZTR4 - Tessuta urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità alta
- ZTR5 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, ad densità molto alta
- ZTP - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente produttivo
- ZTRR - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente turistico-ricettivo
- ZTRR/VS - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente turistico-ricettivo / attrezzato per lo verde, lo sport e tempo libero
- ZTS A - Ambito agricolo nel nucleo antico

- ZTA - Ambito agricolo nel tessuto consolidato
- Zona V1 - Verde privato
- Piano urbanistico attuativo produttivo vigente

Territorio non costruito rurale paesistico ambientale di competenza del P.d.R.

- Zona A1 - Ambito destinato ad attività agricola
- Edifici esistenti non più adatti ad uso agricolo
- Zona non soggetta di trasformazione
- Zona A2 - Ambito agricolo a protezione degli insediamenti
- Zona A3 - Ambito di valore paesistico ambientale ecologico
- Fiumi, torrenti, corsi, specchi d'acqua e relative sponde

VINCOLI E TUTELE

- Beni storico culturali ai sensi art.10-13 D.Lgs. 42/04
- torre del castello di Stefanigo
- castello di Montefinale
- complesso di Santa Vella - Torre del Noato
- Foreste e boschi - P.TCP - SBA - Casal 2,1
- Area di rispetto di 150 m. dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua art.142 (art. 9), D.Lgs. n.42/2004
- Area di consolidamento dei caratteri naturalistici - P.T.C.P.: N.T.A., art. 33
- Area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica - P.T.C.P.: N.T.A., art. 33
- Contadi ecologici - P.T.C.P. N.T.A., art. 33
- Zone di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri conestivi - P.T.C.P.: N.T.A., art. 33
- Zone di interesse archeologico - Anelli di rischio - P.T.C.P.: N.T.A., art. 32
- Zone di interesse storico - P.T.C.P.: N.T.A., art. 32
- Zone di interesse paesistico - P.T.C.P.: N.T.A., art. 32
- Zone di interesse paesistico e ambientale - P.T.C.P.: N.T.A., art. 33
- Stade paesistico - P.T.R./P.T.P.R./S.P. 203
- Area ripulitura per la biodiversità AP.35: OLTREPO PAVESE COLLINARE E MONTANO
- PER: Limite tra fasce di primo e secondo livello
- PER: Limite area di secondo livello

AMBITI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

- ATE - Ambito Territoriale Estremo - C.so prevede - L. R. 8 agosto 1982, n.14 "Nuovo norme per la disciplina della struttura amministrativa dei comuni di popolazione superiore a 20.000 abitanti, approvata dal Consiglio della Regione Lombardia 20 febbraio 2007 con DCR VI/244

AREE DI RISPETTO

- Stradale
- Cimiteriale
- Recin di esazione - Tubo relativo 200 m. - Tubo assoluta 10 m.

INFRASTRUTTURE

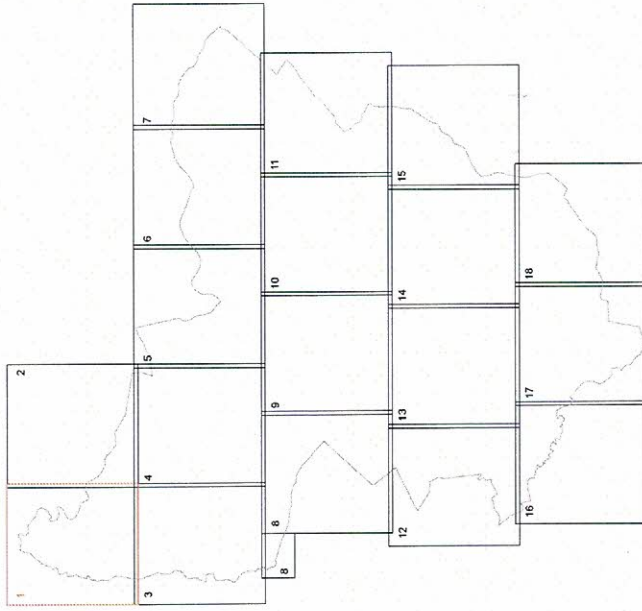
- S.P. N° Strada locale Provinciale
- Strada locale

ELEMENTI DI COMPETENZA DEL D.d.P.

- Delineazione ambito di trasformazione prevalentemente residenziale ATR
- Delineazione ambito di trasformazione prevalentemente produttivo ATR

ELEMENTI DI COMPETENZA DEL P.d.S.

- Area servizi esistenti
- Area servizi privati
- Percorsi di valorizzazione paesistico ambientale
- Percorsi ciclo pedonali
- Viabilità privata

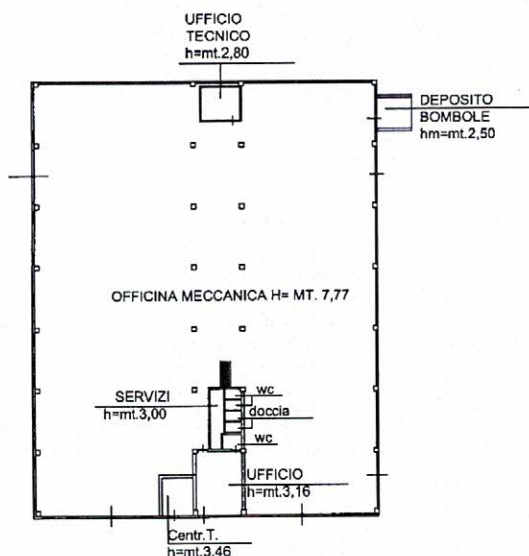


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia

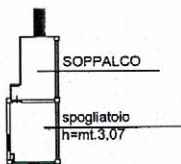
Dichiarazione protocollo n° 000232591 del 28/08/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo Priolo	
Localita' Rivazza	civ. 8
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: A	Ferri Marco
Foglio: 1	Iscritto all'albo:
Particella: 689	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Pavia
	N. 3076

Scheda n. 1 Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2022

Dati identificativi: Comune di **BORGIO PRIOLO (B028) (PV)**
Sez. Urb. A Foglio 1 Particella 689 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro **3.811,56**
Categoria D/8^a)

Indirizzo: LOCALITA' RIVAZZA n. 8 Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2004 Pratica n. PV0146594 in atti dal 28/08/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25143.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **BORGIO PRIOLO (B028) (PV)**
Sez. Urb. A Foglio 1 Particella 689 Subalterno 2

VARIAZIONE del 28/08/2003 Pratica n. 232591 in atti dal 28/08/2003 FRAZ E FUS - VAR P.E. 307- 319 (n. 22346.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BORGIO PRIOLO (B028B) (PV)**
Foglio 1 Particella 689

> **Indirizzo**

LOCALITA' RIVAZZA n. 8 Piano T-1

VARIAZIONE del 28/08/2003 Pratica n. 232591 in atti dal 28/08/2003 FRAZ E FUS - VAR P.E. 307- 319 (n. 22346.1/2003)




> **Dati di classamento**

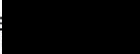

Rendita: Euro 3.811,56
Categoria D/8^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2004
Pratica n. PV0146594 in atti dal 28/08/2004
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25143.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Sede in BORGO PRIOLO (PV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1 Atto del 04/11/2003 Pubblico ufficiale 
Sede CASTE 
Repertorio n. 228937 registrato in data -
COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 805.1/2004 Reparto PI di VOGHERA in
atti dal 21/07/2004

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Abitazione unifamiliare con autorimessa e terreno esclusivo annesso sito

in Borgo Priolo (PV) Località Rivazza n° 6

Abitazione in villino con autorimessa singola in corpo staccato e sedime esclusivo annesso sito nel comune di Borgo Priolo alla Località Rivazza n° 8 .

Ubicazione

L'abitazione risulta ubicata sul fronte del complesso produttivo dell'azienda precedentemente descritto ubicato nel comune di Borgo Priolo alla Località Rivazza a ridosso della strada Provinciale n° 203 denominata di "Vallecoppa" in zona periferica al centro abitato, l'immobile è posto sul lato destro in direzione nord alla Strada Provinciale a cui confina direttamente e dove sono presenti gli accessi carrai e pedonali.

Dati catastali

La villetta ad un piano fuori terra oltre piano seminterrato è composta al piano rialzato da terrazzino di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, due bagni e terrazzino, al piano seminterrato da scala esterna, tre locali cantina e centrale termica, edificio adiacente ad uso autorimessa oltre sedime pertinenziale parte a giardino e parte a passaggio, il tutto risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Pavia come segue:

N.C.E.U. Comune di Borgo Priolo, regolarmente intestato per intere ragioni alla società [REDACTED] con sede in Borgo Priolo Località Rivazza n° 8 p.iva 00191440189 .



Sez.	Fg	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Vani	R.C.	€.	
A	1	684	/	Loc. Rivazza 6 PT-S1	A/7	2	6,5	453,19		
A	1	806	/	Loc. Rivazza 6 PT	C/6	1	8,0	14,05		1

I fabbricati e l'area esclusiva annessa, insistono sulle particelle di Nuovo Catasto Terreni distinte al N.C.T. al foglio 1 n° 684 della superficie di mq. 105,00 e n° 806 della superficie di mq. 220,00 classificate Ente Urbano .

Gli immobili presenti corrispondono a quanto graficamente rappresentato nelle planimetrie catastali censite agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Settore Ufficio del Territorio di Pavia, allegate all'ultima denuncia di variazione all'N.C.E.U. registrata in data 28.08.2004 protocollo PV 0146594.

Coerenze

In corpo unico

a nord – altra prop. al mapp. 686

a sud – altra prop. al mapp. 783

a est – passaggio al fg. 1 particella 422 sub. 1

a ovest – strada Provinciale 203 di Vallecoppa

Descrizione e caratteristiche degli immobili

Il fabbricato ad uso abitazione unifamiliare, risulta collocato su area di forma regolare e pianeggiante, esso è situato a ridosso della strada Provinciale n° 203 denominata “Vallecoppa” che collega Casteggio alla Frazione Carmine nel comune di Ruino ed ai centri collinari posti lungo la valle Coppa .

La villetta di epoca vetusta risulta posizionata in adiacenza ad altre abitazioni di tipo unifamiliari con caratteristiche simili situate tutte a ridosso del capannone produttivo di proprietà della fallita società Officine Meccaniche Bardoni s.r.l.. La villetta risulta raggiungibile per mezzo del passaggio pedonale e carraio posto sulla proprietà del vicine capannone attraverso una striscia di terreno gravata da servitù di passaggio reciproca di tutte le proprietà frontiste fino a raggiungere l'ultima abitazione posta a sud .

La villetta è caratterizzata da unico appartamento al piano rialzato con due ingressi opposti sui lati di est ed ovest oltre piano seminterrato ad uso accessorio con accesso esterno dal lato di ovest, l'autorimessa è collocata in corpo staccato sul lato di ovest a cui si accede dalla strada interna.

L'abitazione è composta al piano rialzato da terrazzo di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, due bagni e terrazzo, al piano

La villetta costruita in epoca vetusta attorno alla fine degli anni sessanta, risulta caratterizzata da struttura portante verticale in muratura di mattoni per le parti fuori terra e in cemento e laterizio per la parte interrata, i solai orizzontali sono in latero cemento, il tetto di copertura con falde a padiglione si presenta con struttura in muricci e tavelloni senza isolamento e con manto in tegole di cemento, canali e pluviali sono in lamiera preverniciata, la gronda è di tipo piano in laterizio rivestita in elementi prefabbricati di calcestruzzo; sui lati opposti di ingresso sono presenti una tettoia in legno verso ovest e una tettoia in ferro verso est con sovrastante pannello trasparente.

In merito alle finiture esterne, le facciate sono intonacate al civile con sovrastante pittura colorata la zoccolatura partente dal piano strada per una altezza di mt. 1,00 è in arenino fine, i serramenti sono costituiti da finestre in legno ad anta con vetro normale e tapparella in plastica, le porte esterne di accesso sono in legno ad anta, l'edificio libero sui quattro lati si presenta attualmente in mediocre stato di conservazione, la proprietà risulta recintata con ringhiera in ferro posta su muretto in calcestruzzo solamente verso la strada Provinciale dove è presente anche un ingresso pedonale.

In merito al fabbricato ad uso autorimessa singola lo stesso risulta realizzato con struttura prefabbricata composta da pannelli verticali e orizzontali di lamiera



coibentati, copertura avente finitura in lamiera preverniciata, portone di accesso in lamiera a bascula, la pavimentazione è in calcestruzzo con finitura al quarzo.

Stato di possesso

Le unità immobiliari in oggetto come precedentemente descritte, risultano attualmente non utilizzate, esse sono nella disponibilità della proprietaria [REDACTED] con sede a Borgo Priolo (PV)

Località Rivazza n° 6/8 .

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Attualmente dalle verifiche compiute sono stati rilevati i seguenti oneri giuridici gravanti sui beni:

Costituzione di Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del cortile antistante il capannone censito al N.C.E.U. fg. 1 particella 689 a favore degli edifici adiacenti distinti al N.C.EU. al fg. 1 particelle 686 – 688 – 684 – 806 – 783 – 689 sub. 5 .

ISCRIZIONI

Non sono presenti iscrizioni pregiudizievoli sui beni in oggetti .

TRASCRIZIONI

Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Pavia – Sezione Fallimentare in data 20.09.2019 rep. 81/2019 – Sentenza n° 600 - Trascritto a Voghera in data 03.12.2019 ai numeri 6020 del reg. particolare e n° 8022 del reg. generale.

Tipo di provenienza.

Gli immobili in oggetto nel ventennio sono pervenuti alla Società [REDACTED] con sede in Borgo Priolo (PV) Località Rivazza n° 8 come segue:

- Conferimento in società dei signori

on atto a Rog

Casteggio (PV) in data 01.07.2015 rep. 33509/11926, registrato a Pavia il 16.07.2015 al n° 9949 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 10.08.2015 al n.4819 del registro generale e n°3708 del registro particolare . A sua volta i beni erano pervenuti ai proprietari per successione del marito e padre signor giusta denuncia registrata a Voghera il 22.02.2011 ai numeri 221 volume 9990 .

Regolarità edilizia.

Attraverso una ricerca effettuata presso il Comuni di Borgo Priolo, ho riscontrato che gli immobili oggetto sono stati costruiti in conformità ai seguenti titoli autorizzativi edilizi:

La villetta è stata realizzata in data antecedente al 01.09.1967 e successivamente non sono stati eseguiti interventi che abbiano richiesto il rilascio di titoli autorizzativi. In particolare essendo l'immobile per sua tipologia costruttiva risalente ad una edificazione degli anni 1960 / 1970, sono stati eseguite le ricerche presso il comune di Borgo Priolo senza risultato alcuno .

L'autorimessa è stata costruita in conformità alla Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Borgo Priolo in data 15.09.2007 prot. 3067. , comunicazione di chiusura di procedimento in data 03.11.2007 rilasciato dal comune

Attraverso la verifica tra stato di fatto rilevato e le pratiche edilizie rilasciate, non si sono evidenziate incongruenze .



Dal punto di vista urbanistico la casa e l'area esclusiva annessa risultano classificati come segue:

- Comune di Borgo Priolo - secondo il PGT vigente gli edifici e le aree esclusive annesse sono classificate in zona – “ZTP Tessuto Urbano consolidato di recente formazione prevalentemente produttivo” .

L'edificio di tipo residenziale insiste pertanto su area industriale con conseguenti limitazioni edificatorie, gli unici interventi ammessi sono relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume .

A1 - Descrizione analitica della villetta

L'appartamento è ubicato al piano rialzato, esso ha accesso dall'esterno sia dal lato di est verso il cortile retrostante attraverso scala e ballatoio che dal lato di ovest verso la strada provinciale con altra scala e ballatoio, l'unità abitativa risulta composta da corridoio-disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni; fanno parte dell'unità abitativa i locali posti al piano seminterrato a cui si accede dall'esterno per mezzo di scala i quali sono composti da tre vani cantina e una centrale termica .

In merito alle finiture interne l'appartamento risulta intonacato al civile con sovrastante pittura chiara, i pavimenti sono parte in piastrelle di graniglia e parte in ceramica, il rivestimento dei bagni e della cucina è realizzato in piastrelle di ceramica colorata, le porte interne sono in legno con vetro centrale, le finestre sono in legno ad anta con vetro normale e tapparella esterna in plastica , i davanzali così come le spallette sterne sono in lastra di cemento. In merito agli impianti quello elettrico è realizzato sottotraccia ma non rispondente alla normativa CEI, l'impianto di riscaldamento è composto da caloriferi in ghisa adeguatamente distribuiti nei vari

locali alimentati da caldaia a gas metano di tipo a basamento posta nella centrale termica, l'acqua calda viene prodotta con boiler elettrico. L'altezza netta interna è di mt. 3,20 . Al piano seminterrato i locali di tipo accessorio si presentano con intonaco alle pareti e soffitti parzialmente ammalorato, i pavimenti sono in ceramica nel vano di ingresso e in cemento per i restanti, la scala esterna di accesso è rivestita in cemento, è presente impianto elettrico vetusto , non è presente impianto di riscaldamento, i locali accessori al piano cantina hanno altezza netta interna di metri 2,50 .

A2- Descrizione analitica dell'autorimessa

Il piccolo edificio di dimensioni estremamente limitate risulta utilizzato come deposito attrezzi e non come autorimessa, esso ha pavimentazione in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitti sono realizzati in pannelli prefabbricati rigidi con finitura esterna in lamiera, la porta di ingresso è di tipo a bascula, l'edificio è privo di impianti .

Consistenza.

A1

- Superf. Lorda pavim. Abitazione al P.T. mq. $107,50 \times 1,00 =$ mq. 107,50

- Superf. Lorda pavim. Accessori al PS1 mq. $108,30 \times 0,35 =$ mq. 37,90

- Superficie Lorda aree esterne mq. $202,00 \times 0,05 =$ mq. 10,10

Totale superficie commerciale mq 155,50

A2

- Superf. Lorda Pavim. Autorimessa mq. $10,00 \times 1,00 =$ mq. 10,00

Totale superficie commerciale mq 10,00

Analisi del contesto circostante e dell'immobile

Lo stato di manutenzione e conservazione attuale dell'immobile descritto

7



risulta essere discreto, la villetta di modeste dimensioni si trova ubicato nella Frazione Rivazza nel comune di Borgo Priolo a ridosso della strada Provinciale n° 203 che collega Casteggio – Borgo Priolo – Carmine nel comune di Ruino, esso dista circa cinque chilometri dal casello dell'autostrada A21 Torino – Piacenza – Brescia.

Certamente, la posizione a ridosso di edifici produttivi circostanti uniti alla sofferenza del mercato italiano degli ultimi anni con un acuirsi della crisi sempre più profonda, ha inciso notevolmente anche sugli immobili residenziali marginali ai centri abitati che sono risultati per molti aspetti fortemente penalizzati.

Il contesto specifico in cui sono posti gli immobili in oggetto, risulta certamente vantaggioso in quanto a ridosso della viabilità principale del territorio, ma purtroppo vicino ad un sito produttivo di cui un tempo ne era parte integrante quale abitazione dell'imprenditore.

Valutazione

Nella ricerca del corretto e più probabile valore di mercato in condizione attuale, verrà adottata la stima analitica per comparazione ad altri immobili aventi le stesse caratteristiche di ubicazione, forma e vetustà a quello trattato, saranno poi presi a raffronto i parametri di prezzo al metro quadro indicati nei valori OMI per la zona in oggetto oltre alla comparazione con annunci sui principali siti internet di agenzie immobiliari locali e verificati con le caratteristiche di ubicazione del contesto immobiliare oggetto della presente stima.

Dall'analisi svolta in relazione al prezzo medio specifico che:

- sui principali siti internet di vendite immobiliari il prezzo medio nella zona

di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto di questa perizia è di circa **euro 700,00 al mq.**

- quanto reperito in relazione ad una vendita sul sito del Tribunale di Pavia, il prezzo medio nella zona di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto della presente perizia è di circa **euro 750,00 al mq.**

Rilevate le caratteristiche degli immobili ivi considerati ovvero:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
 - l'ottima posizione;
 - la destinazione d'uso delle superfici;
 - le diverse finiture;
 - la luminosità degli ambienti;
 - la situazione edilizio – urbanistica vigente;
 - la documentazione catastale;
 - i costi per la definizione delle pratiche edilizie;
 - gli impianti generali
 - le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza;
 - le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda;
 - il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo); prescindendo: - da eventuali pesi ipotecari; - da eventuali trascrizioni pregiudizievoli; si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, comprensivo delle pertinenze.
- si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente perizia.



Per la determinazione dei valori dei beni oggetto della presente, il sottoscritto

perito relativamente al capannone ha preso anche in esame i valori OMI – Agenzia delle Entrate – secondo semestre 2020, i quali riportano, come da tabella che segue, valori minimi di €. 750,00 e massimi di €. 940,00 per la casa e valori minimi di €. 470,00 e massimi di €. 560,00 per l'autorimessa .

Tabella OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: BORGIO PRIOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	940	L			
Box	NORMALE	470	560	L			

Lo scrivente ritiene detti listini, elementi di riferimento non vincolanti per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza. I diversi aspetti trattati e raccolti durante i sopralluoghi, evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli incrementi o decrementi di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra

richiamati:

Pertanto analizzando i dati sopra esposti, con le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ritiene che nello stato attuale in cui i beni si trovano attualmente, al netto dei degni come precedentemente descritti, la più corretta valutazione sia la seguente:

Computo.

A1

- Totale superficie commerciale mq. 155,50 x € 700,00 = € 108.850,00

A2

- Totale superficie commerciale mq. 10,00 x € 400,00 = € 4.000,00

TOTALE COMPLESSIVO EDIFICI INDUSTRIALI € 112.850,00

Successivamente al valore medio di stima determinato, lo scrivente perito procede applicando una logica di prudenza a fronte della verifica delle diverse condizioni conseguenti lo stato dell'immobile sia in relazione alle difficoltà del mercato immobiliare locale e nazionale inasprite peraltro dalla pandemia connessa al COVID-19, nonché dalla condizione di vendita all'asta e pertanto con giusta richiesta del mercato di condizioni migliori al normale prezzo corrente, pertanto avremo :

Totale valore di stima complessivo € 112.850,00 x percentuale di riduzione del 20% (€ 22.570,00) = € 90.280,00

Il Valore complessivo degli immobili costituito dalla casa con autorimessa e area esclusiva nello stato attuale in cui si trovano al netto dei degni sopra descritti ed in considerazione di VENDITA A CORPO DELL'INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE, in un contesto di una procedura fallimentare come nel caso in esame, oggetto della presente perizia ammonta



a complessivi € 90.280,00 per arrotondamento ad € 90.000,00 (diconsi euro novantamila e centesimi zero)

Varzi li 20.06.2022

Il Perito

Geometra Riccardo Tornari



Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Estratto di mappa N.C.T.

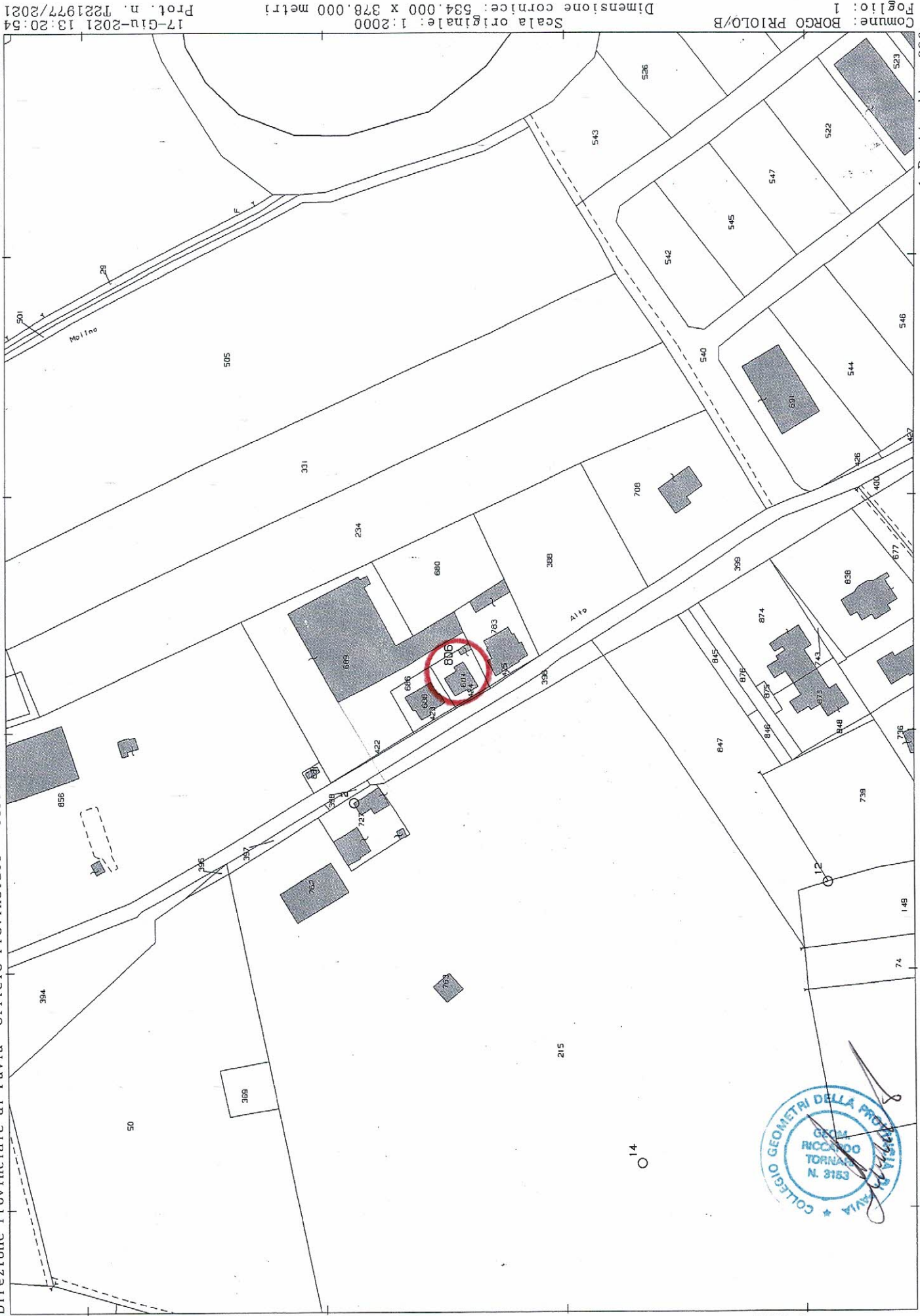
Allegato 3 – Estratto di P.G.T.

Allegato 4 – Planimetrie catastali

Allegato 5 – Visure catastali

Direzione Provinciale di Pavia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AGNELLO ANNA

Vis. tel. (0.90 euro)



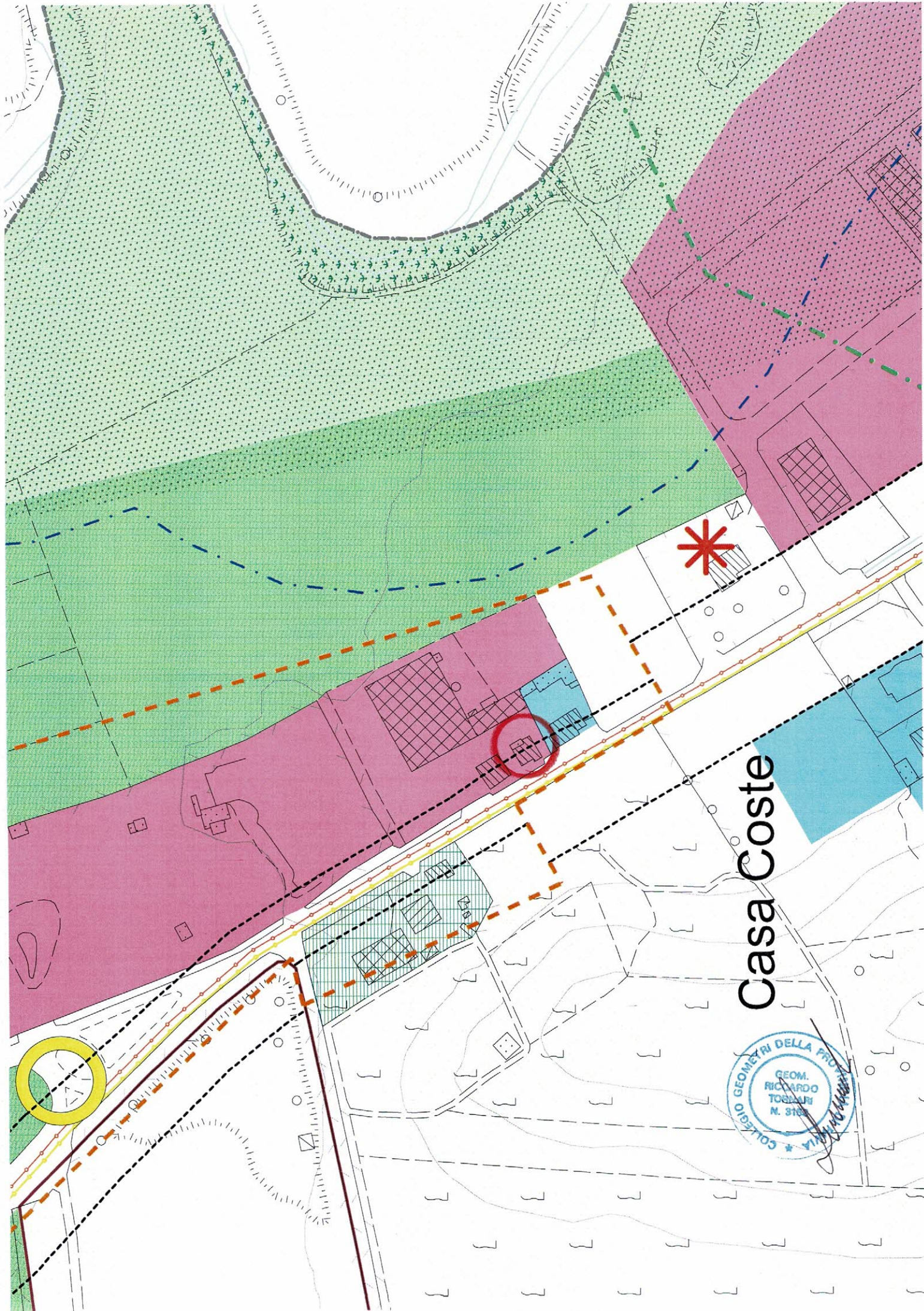
N=9600

Comune: BORGO PRIOLO/B
Foglio: 1
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
17-giu-2021 13:20:54
Prot. n. T221977/2021

I Particella: 806



E=5100



Casa Coste



LEGENDA

- Confine comunale
- Delimitazione Centro Abitato (D.G.C. n.51 del 02/04/1994)

ELEMENTI DI COMPETENZA DEL P.d.R.

Tessuto urbano consolidato

- ZTS - Nucleo di antica formazione
- ZTR1 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità molto bassa e botteghe intercalari
- ZTR2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a bassa densità
- ZTR3 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a media densità
- ZTR4 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità alta
- ZTR5 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, ad densità molto alta
- ZTR6 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente produttivo
- ZTR7 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente turistico-reativo
- ZTR8 / VS - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente turistico-reativo / Altezzeria per il verde, lo sport e il tempo libero
- ZTS A - Ambito agricolo nel nucleo antico
- ZTA - Ambito agricolo nel tessuto consolidato
- Zona V1 - Verde privato
- Piano urbanistico attuativo produttivo vigente

Territorio non costruito rurale paesistico ambientale di competenza del P.d.R.

- Zona A1 - Ambito destinato ad attività agricola
- Edificio esistenti non più adatti ad uso agricolo
- Zona non spartita a trasformazione
- Zona A2 - Ambito agricolo a protezione degli insediamenti
- Zona A3 - Ambito di valore paesistico ambientale ecologico
- Fiumi, torrenti, corsi, specchi d'acqua e relative sponde

VINCOLE TUTELE

- Beni storico culturali e beni di interesse storico-artistico - D.Lgs. n.42/04
- Monumenti e beni di interesse storico-artistico - D.Lgs. n.42/04
- Beni di interesse storico-artistico - D.Lgs. n.42/04
- Foreste e boschi - P.T.C.P. - S.I.B.A. - Dada 2.1
- Area di rispetto di 150 m. dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua - art.142 (lett. c) D.Lgs. n.42/04
- Area di consolidamento dei caratteri naturalistici - P.T.C.P. - N.T.A., art. 33
- Area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica - P.T.C.P. - N.T.A., art. 33
- Contorni ecologici - P.T.C.P. - N.T.A., art. 33
- Anelli di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri consolidati - P.T.C.P. - N.T.A., art. 33
- Zone di interesse archeologico - Anelli di rischio - P.T.C.P. - N.T.A., art. 32
- Viabilità storica principale - P.T.C.P. - N.T.A., art. 32
- Percorsi di fruizione panoramica e ambientale - P.T.C.P. - N.T.A., art. 33
- Strade panoramiche - P.T.R. - P.T.P.A.R. - S.P. 203
- Area prioritaria per la biodiversità - AP 35: OLITREPO PARVISE COLLIUMARE E MONTANO
- REF. Limite tra l'area di primo e secondo livello
- REF. Limite area di secondo livello

AMBITI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

- AVE - Anelli Tormentosa Esterno, Cave private - L.R. 8 agosto 1988, n.14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali a cava", Piano Cave Provinciale, approvato dalla Regione Lombardia 20 febbraio 2007 con DCR 148/04

AREE DI RISPETTO

- Stradale
- Comunitaria
- Pozzo di captazione Tutela relativa 200 m. - Tutela assoluta 10 m.

INFRASTRUTTURE

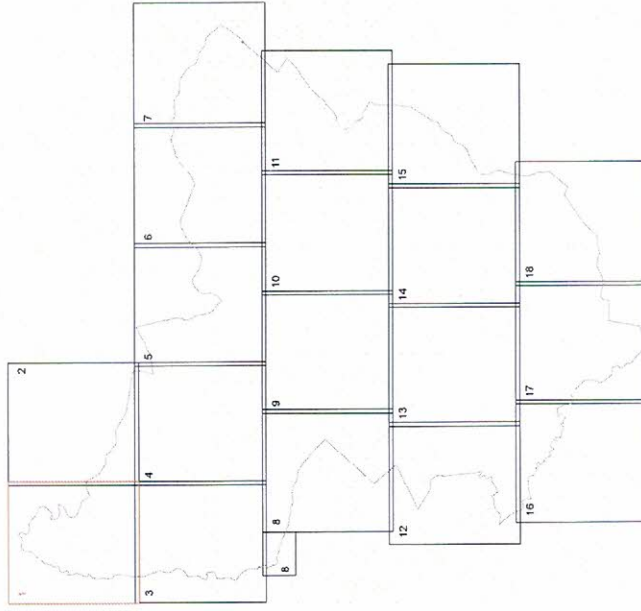
- Strada locale Provinciale
- Strada locale

ELEMENTI DI COMPETENZA DEL D.d.P.

- Delimitazione ambito di trasformazione prevalentemente residenziale ATP
- Delimitazione ambito di trasformazione prevalentemente produttivo ATP

ELEMENTI DI COMPETENZA DEL P.d.S.

- Area servizi esistenti
- Area servizi previsti
- Percorsi di valorizzazione paesistico ambientale
- Percorsi ciclo pedonali
- Viabilità prevista

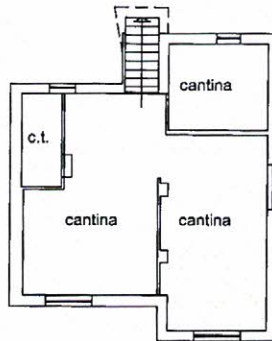


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia

Dichiarazione protocollo n° 000232595 del 28/08/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo Priolo	
Localita' Rivazza	civ. 6
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ferri Marco
Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Pavia
Particella: 684	N. 3076
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
h = mt. 2,48



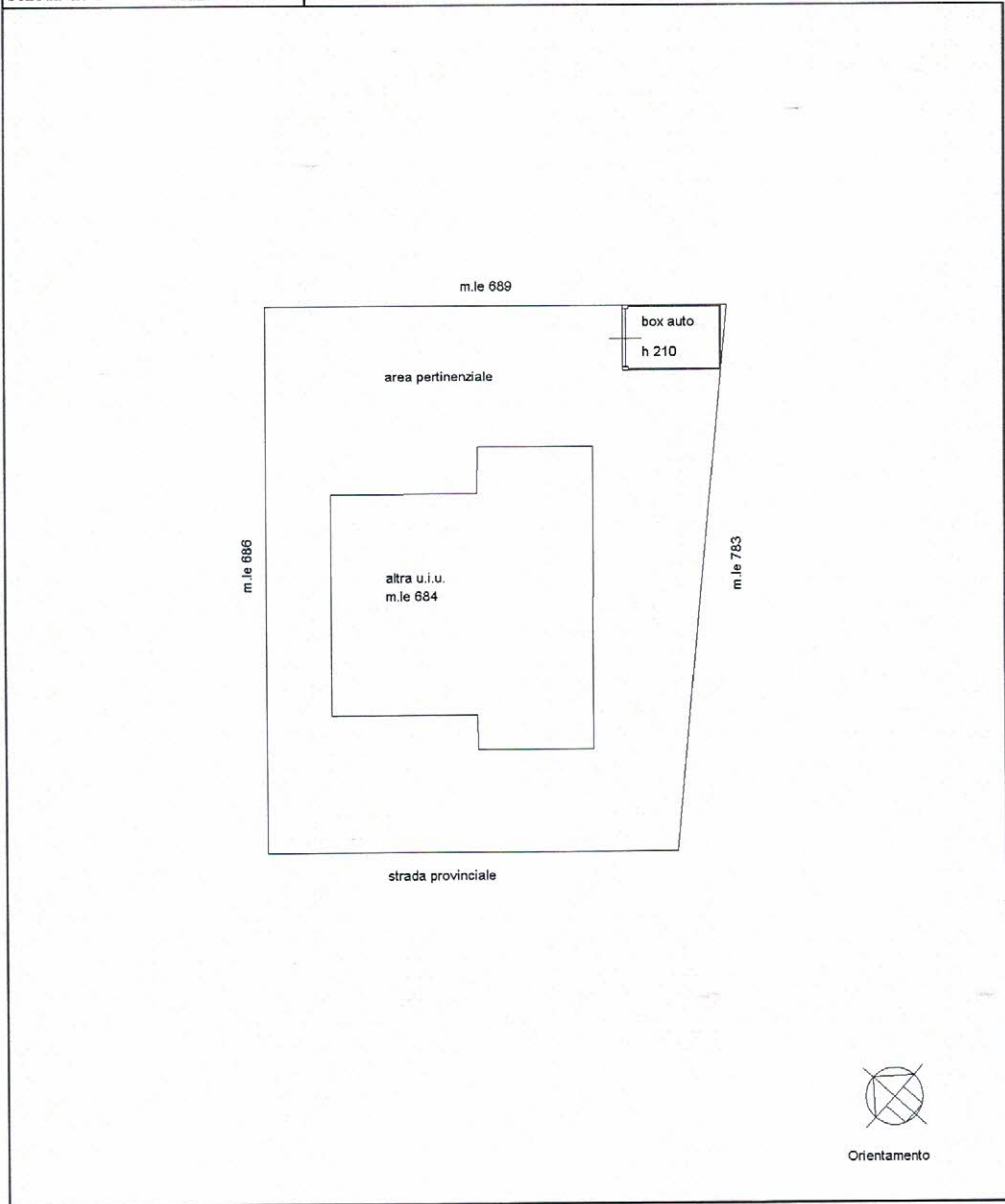
PIANTA PIANO RIALZATO
h = mt. 3,21



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia

Dichiarazione protocollo n. PV0197574 del 06/10/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo Priolo	
Localita' Rivazza	civ. 6
Identificativi Catastali:	Compilata da: Morini Paolo
Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Pavia
Particella: 806	N. 3589
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Stampa circolare del Collegio Geometri della Provincia di Pavia:
GEOM. RICCARDO TORNARI
N. 3163

Handwritten signature of Riccardo Tornari.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2022

Dati identificativi: Comune di BORGIO PRIOLO (B028) (PV)
Sez. Urb. A Foglio 1 Particella 684

Classamento:

Rendita: Euro 453,19
Categoria A/7^a, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: LOCALITA' RIVAZZA n. 6 Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 133 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2004 Pratica n. PV0146594 in atti dal 28/08/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25143.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di BORGIO PRIOLO (B028) (PV)
Sez. Urb. A Foglio 1 Particella 684

VARIAZIONE del 28/08/2003 Pratica n. 232595 in atti dal 28/08/2003 VAR. P.E. N. 319 (n. 22348.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGIO PRIOLO (B028B) (PV)
Foglio 1 Particella 684

> **Indirizzo**

LOCALITA' RIVAZZA n. 6 Piano T-S1

VARIAZIONE del 28/08/2003 Pratica n. 232595 in atti dal 28/08/2003 VAR. P.E. N. 319 (n. 22348.1/2003)



Direzione Provinciale di Pavia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Dati di classamento

Rendita: Euro 453,19
Categoria A/7^a, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2004
Pratica n. PV0146594 in atti dal 28/08/2004
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25143.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 137 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 133 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/08/2003, prot. n. 232595

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> [REDACTED] 1. Atto del 01/07/2015 Pubblico ufficio [REDACTED]
[REDACTED] sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 00000
registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Sede in BORGIO PRIOLO (PV) Rettifica la trasc. n.3223/2015 Nota presentata con
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) Modello Unico n. 3708.1/2015 Reparto PI di VOGHERA
in atti dal 10/08/2015

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **06/07/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2022

Dati identificativi: Comune di **BORGO PRIOLO (B028) (PV)**

Sez. Urb. **A** Foglio **1** Particella **806**

Classamento:

Rendita: **Euro 14,05**

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **8 m²**

Indirizzo: LOCALITA' RIVAZZA n. 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: **15 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2011 Pratica n. PV0267873 in atti dal 06/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 117718.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **BORGO PRIOLO (B028) (PV)**

Sez. Urb. **A** Foglio **1** Particella **806**

Variazione del 06/10/2010 Pratica n. PV0197574 in atti dal 06/10/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 19904.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BORGO PRIOLO (B028B) (PV)**

Foglio **1** Particella **806**

> **Indirizzo**

LOCALITA' RIVAZZA n. 6 Piano T

Variazione del 06/10/2010 Pratica n. PV0197574 in atti dal 06/10/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 19904.1/2010)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 14,05**
Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 8 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2011
Pratica n. PV0267873 in atti dal 06/10/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 117718.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 15 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/10/2010, prot. n. PV0197574

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

[REDACTED]
Sede in BORGIO PRIOLO (PV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 01/07/2015 Pubblico uff [REDACTED]
[REDACTED] Sede CASTEGGIO (PV) Re [REDACTED]
registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Rettifica la trasc. n.3223/2015 Nota presentata con
Modello Unico n. 3708.1/2015 Reparto PI di VOGHERA
in atti dal 10/08/2015

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse