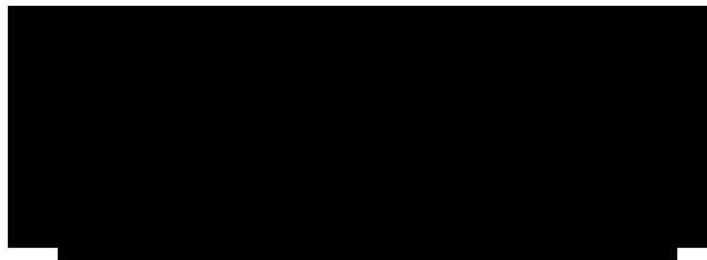




TRIBUNALE DI PAVIA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.40/2025 RGE



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

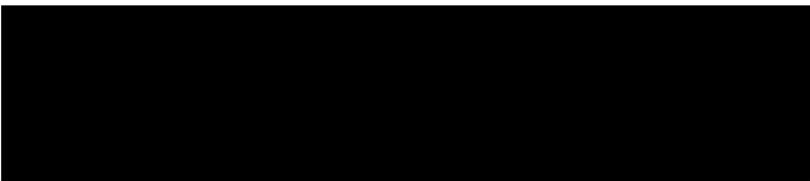
Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

DATA UDIENZA: 03/03/2026



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA**

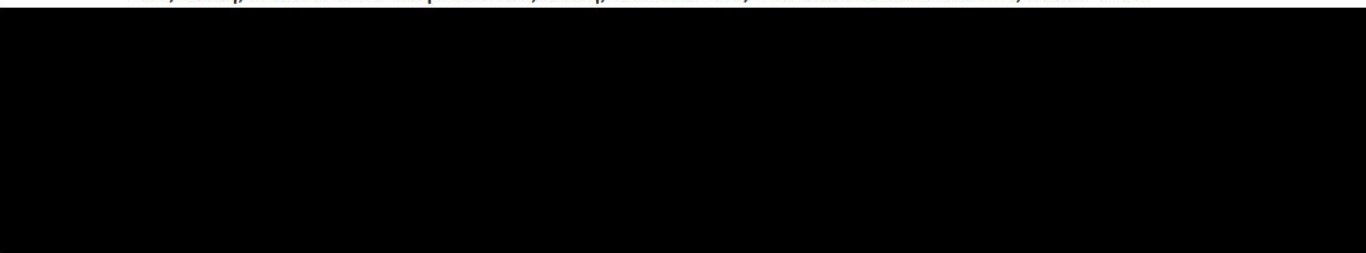


**1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI**

L'immobile pignorato si trova nel centro del comune di Torre Beretti e Castellaro (PV), in Via Frascarolo n.14, e più precisamente si tratta di un appartamento in villa, collocato al primo piano fuori terra con annessi dei locali accessori posti al primo e al secondo piano, di una costruzione di tre livelli fuori terra.

Catastalmente è identificato al NCEU del comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) come:

- Sez. Urbana B, Foglio 8, Particella 633, Sub. 4, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 10 Vani, Sup. Catastale tot 314,00mq, escluse aree scoperte 305,00mq, Rendita 330,53€. Via Frascarolo n. 14, Piano T-1-2



**2. TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene al momento del pignoramento è identificato catastalmente al NCEU del comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) come:

- Sez. Urbana B, Foglio 8, Particella 633, Sub. 4, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 10 Vani, Sup. Catastale tot 314,00mq, escluse aree scoperte 305,00mq, Rendita 330,53€. Via Frascarolo n. 14, Piano T-1-2



L'accesso all'immobile è unico e avviene da Via Frascarolo n.14: un cancello in ferro battuto separa il parcheggio [redacted] erno, comune agli appartamenti e ai rustici posti al piano terra,



**Stato di possesso:**

[redacted] amente libero alla vendita". Al momento del sopralluogo, 22 Ottobre 20 [redacted]  
[redacted] ce che l'unità oggetto di pignoramento viene utilizzata dal figlio insie [redacted]  
[redacted] che sia stato stipulato nessun tipo di contratto scritto.

**Provenienza**

L'immobile oggetto della procedura è pervenut [redacted] a proprietà e in regime di comunione legale dei beni, per atto di decre [redacted] p. N. 351 del Tribunale



**3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Elenco sintetico delle formalità dell'immobile oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 11/08/2008** - Registro Particolare 2234 Registro Generale 10617  
Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 59974/27211 del 04/08/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



- **ISCRIZIONE del 21/04/2009** - Registro Particolare 741 Registro Generale 4218  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 5342/79 del 07/04/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- **ISCRIZIONE del 31/01/2013** - Registro Particolare 95 Registro Generale 878  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 469/7913 del 23/01/2013  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- **ISCRIZIONE del 30/05/2023** - Registro Particolare 675 Registro Generale 5338  
Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 51541/20117 del 08/07/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1923 del 2003
- **TRASCRIZIONE del 14/05/2025** - Registro Particolare 3369 Registro Generale 4522  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 638 del 07/05/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **4. VALORE**

##### **Lotto unico**

Valore stimato immobile intero: € 108.340,00

Decurtazioni:

Forfettaria 15% € 16.251,00

Decurtazione per spese tecniche € 15.000,00

**Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):**

**€ 77.000,00 (euro settantasettemila/00)**

**Prezzo base d'asta:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.



**INDICE**

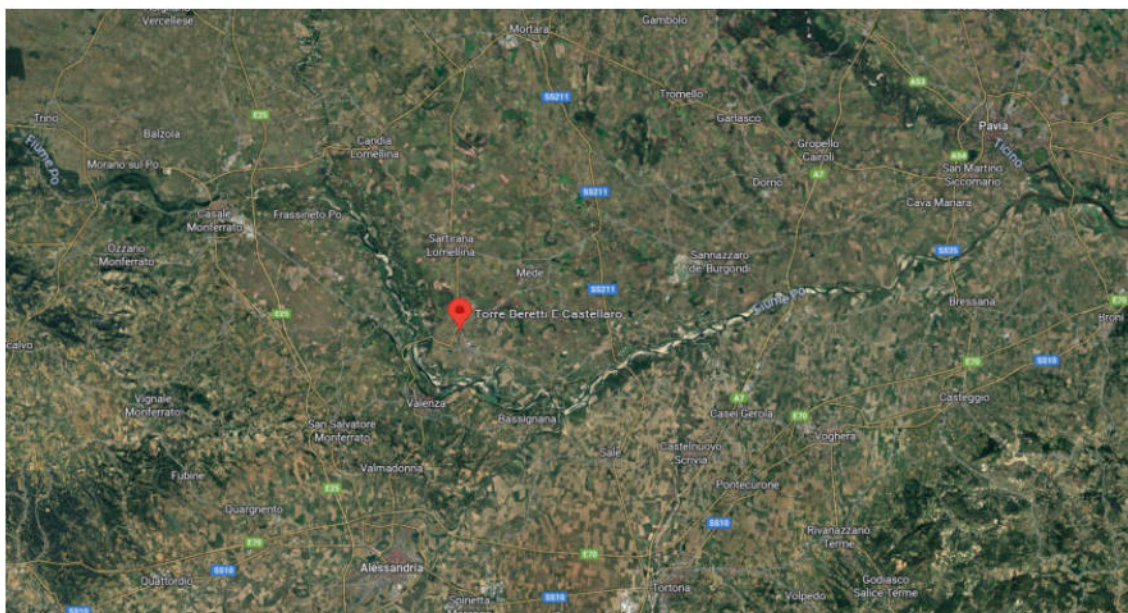
---

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG. 5
DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	PAG. 7
PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 7
VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'	PAG. 7
PRATICHE EDILIZIE	PAG. 8
SOPRALLUOGO	PAG. 13
CRITERI DI STIMA	PAG. 13
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO, DELLA ZONA NON ABITATA, DEI RUSTICI, DELLE PARTI COMUNI E DEL PIANO SECONDO	PAG. 13
VALUTAZIONE DEI BENI	PAG. 17



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Localizzazione dei beni oggetto di stima.



Il bene oggetto della presente perizia si trova nel comune di Torre Beretti e Castellaro (PV), un piccolo comune con poco più di 480 abitanti, in provincia di Pavia, nella Lomellina sudoccidentale alle porte con la Regione Piemonte. Il Comune è immerso tra le risaie e i campi coltivati, in un contesto prevalentemente bucolico; l'edificato urbano è prevalentemente residenziale, con poche botteghe di vicinato per i servizi di prima necessità.



L'immobile pignorato si trova nel centro del comune, in Via Frascarolo n.14, e più precisamente si tratta di un appartamento in villa, collocato al primo piano fuori terra con annessi dei locali accessori posti al primo e al secondo piano, di una costruzione di tre livelli fuori terra.

Catastalmente è identificato al NCEU del comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) come:

- Sez. Urbana B, Foglio 8, Particella 633, Sub. 4, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 10 Vani, Sup. Catastale tot 314,00mq, escluse aree scoperte 305,00mq, Rendita 330,53€. Via Frascarolo n. 14, Piano T-1-2

Proprietà:



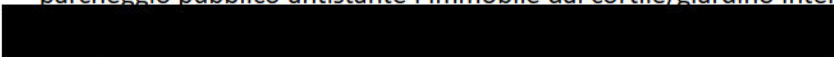
dr.ssa C. Venturini, il 03.10.2024.

Coerenze in corpo unico:

confini da nord in senso orario: a nord e ad est spazio sovrastante area di pertinenza dell'edificio (mapp. 633); a sud mapp. 323 e mapp. 774; a ovest mapp. 773 confinante con i rustici e cortile comune del mapp. 633.

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso all'immobile è unico e avviene da Via Frascarolo n.14: un cancello in ferro battuto separa il parcheggio pubblico antistante l'immobile dal cortile/giardino interno, comune agli appartamenti e ai rustici



**NB:** è possibile desumere dall'elenco immobili del fabbricato che è presente un sub. 6 che è BCNC posto al piano terra, in cui è riconducibile il cortile/giardino di ingresso; si segnala che non c'è corrispondenza tra l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni.

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Al momento del sopralluogo, 22 Ottobre 2025, il [redacted] [redacted] sce che l'unità oggetto di pignoramento viene utilizzata dal figlio insieme alla famiglia (moglie e due minori), senza che sia stato stipulato nessun tipo di contratto scritto.

Certificazione energetica:

Non è presente APE (attestato di prestazione energetica) per l'immobile oggetto di stima.

Si ricorda comunque che, con delibera di giunta n. XI/2725 del 23/12/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.



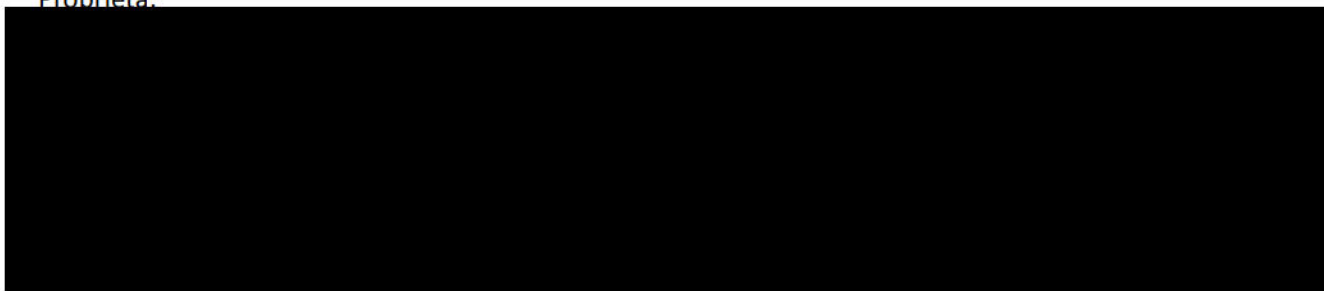
## DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

---

Il bene al momento del pignoramento è identificato catastalmente al NCEU del comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) come:

- Sez. Urbana B, Foglio 8, Particella 633, Sub. 4, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 10 Vani, Sup. Catastale tot 314,00mq, escluse aree scoperte 305,00mq, Rendita 330,53€. Via Frascarolo n. 14, Piano T-1-2

Proprietà:



L'immobile ha subito una rettifica di classamento nel 2018, effettuata d'ufficio dall'agenzia del Territorio, passando da una consistenza di 8,5 vani agli attuali 10 vani.

I dati attuali derivano da una pratica catastale di VARIAZIONE del 06/06/2003 pratica n. 186195 in atti dal 06/06/2003 VAR.P.E.FRF.VSI (n. 19059.1/2003); gli immobili soppressi, originari del precedente sono:

Sez. urb. B Foglio 8 Particella 110 Subalterno 2; Sez. urb. B Foglio 8 Particella 112 Subalterno 2; Sez. urb. B Foglio 8 Particella 113; Sez. urb. B Foglio 8 Particella 159 Subalterno 1; Sez. urb. B Foglio 8 Particella 160; Sez. urb. B Foglio 8 Particella 161 Subalterno 1; Sez. urb. B Foglio 8 Particella 161 Subalterno 2; Sez. urb. B Foglio 8 Particella 162.

7

## PROVENIENZA DEI BENI

---

L'immobile oggetto della procedura è pervenuto al [REDACTED] per piena proprietà e in regime di comunione legale dei beni, per atto di decreto di trasferimento immobili del 04/04/2001 Rep. [REDACTED]

## VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

---

Elenco sintetico delle formalità dell'immobile oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 11/08/2008** - Registro Particolare 2234 Registro Generale 10617  
Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 59974/27211 del 04/08/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **ISCRIZIONE del 21/04/2009** - Registro Particolare 741 Registro Generale 4218  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 5342/79 del 07/04/2009

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU



IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

- **ISCRIZIONE del 31/01/2013** - Registro Particolare 95 Registro Generale 878  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 469/7913 del 23/01/2013  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- **ISCRIZIONE del 30/05/2023** - Registro Particolare 675 Registro Generale 5338  
Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 51541/20117 del 08/07/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1923 del 2003
- **TRASCRIZIONE del 14/05/2025** - Registro Particolare 3369 Registro Generale 4522  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 638 del 07/05/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## PRATICHE EDILIZIE

---

Viene eseguito l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune in data 22 Ottobre 2025, ma non vengono reperite delle pratiche edilizie di particolare rilievo riguardante l'immobile, ossia tali da rilevarne uno stato assentito.

In data 30 Dicembre 2025 vengono richieste e rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pavia le planimetrie di impianto catastale, datate 20 Marzo 1940; queste verranno utilizzate come base per definire lo stato assentito dell'immobile.

Dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria propedeutica al rilascio successivo di un'agibilità (ad oggi non presente) riguardante:

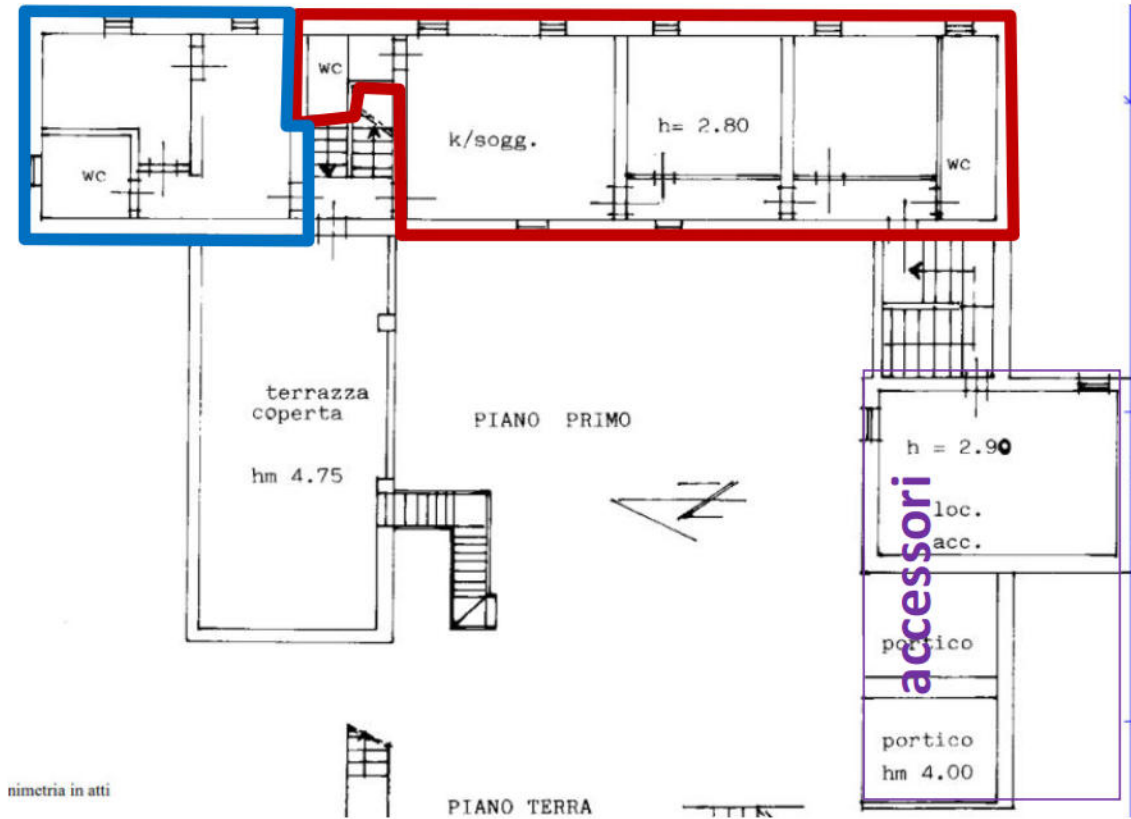
- Piano secondo: deve essere totalmente rappresentato in quanto non è presente nella planimetria di impianto (viene scritto semplicemente che al piano secondo ci sono le soffitte), come accessorio comunicante con la parte abitativa. È privo di impianti, pavimentazioni e coibentazioni delle strutture orizzontali e verticali; è a vista la struttura portante della copertura in legno con travi, travetti e capriate. Le strutture portanti, ad un primo esame visivo, appaiono deteriorate.

Si osserva che le altezze interne lo rendono adatto ad un possibile recupero abitativo del sottotetto.

- Piano primo: è composto da un'ampia terrazza che ha accesso indipendente dal cortile interno, una zona adibita ad appartamento e degli accessori, come portici e rustici. Oggetto della sanatoria per questo piano sono: la scala di collegamento tra la terrazza e il cortile; la terrazza; la distribuzione interna (corridoio, i due servizi igienici e il soggiorno) dell'appartamento posto a destra della scalinata interna (vedi schema sottostante parte contornata di colore rosso), ad oggi abitato. Per quanto riguarda invece la zona che si trova a sinistra rispetto alla scala interna (vedi schema sottostante parte contornata di colore blu), come è stato riferito dalla proprietà, è stata rovinata da un incendio divampato internamente ad essa agli inizi degli anni 2000 e le condizioni allo stato attuale possono essere definite al "rustico" (infatti è priva di infissi, impianti, pavimentazioni, ecc.) e



quindi non è possibile abitarci se non a seguito di interventi consistenti; a parere della scrivente, questa parte del fabbricato dovrebbe essere stralciata e ridefinita come un'unità in corso di definizione. Il locale accessorio e i portici hanno, invece, le finestre e le aperture segnate diversamente rispetto alla planimetria di impianto, per cui dovranno essere sanate; anche in questa parte, così come per il piano secondo, le strutture portanti appaiono compromesse.



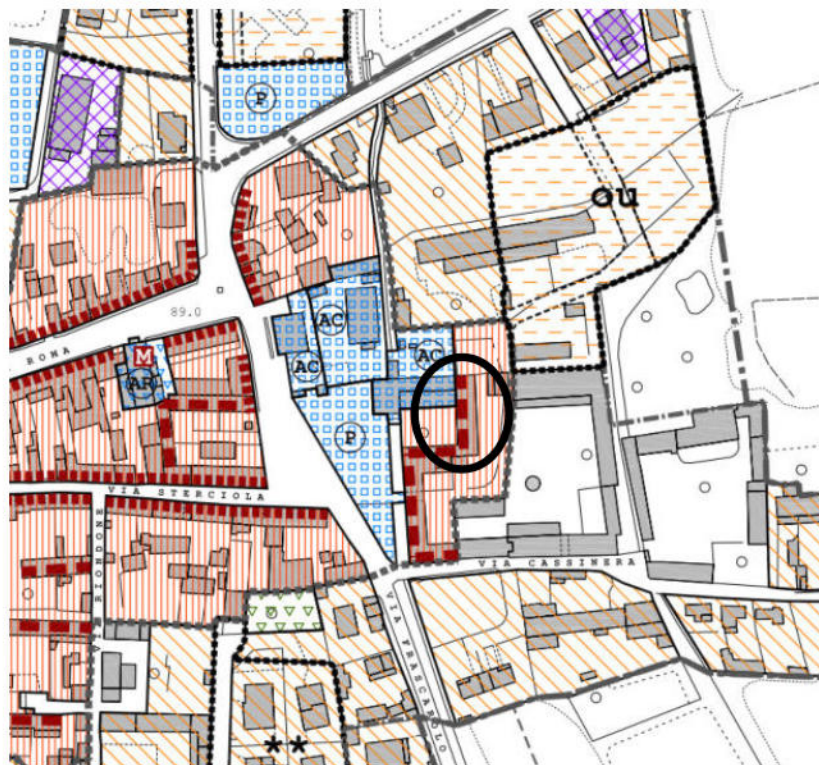
schema stralciato dalla planimetria catastale attuale






Alla luce di quanto sopra esposto, verranno decurtate dal valore finale del bene le spese tecniche per la presentazione di una pratica in sanatoria, precisando che in questa fase non è possibile determinare l'ammontare dell'oblazione da pagare, che sarà nota al momento della presentazione della pratica; ulteriori spese di regolarizzazione per difformità non segnalate perché non rilevate o non rilevabili durante il sopralluogo si intendono comunque comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

L'immobile oggetto del pignoramento non è conforme né a livello edilizio né a livello catastale.



Di seguito viene riportato lo stralcio del Piano delle regole estrapolato dal PGT ad oggi vigente (come riportato dal sito ufficiale di Regione Lombardia PGTWEB su <https://www.multiplan.servizirl.it/>):



2. AREE DEL PIANO DELLE REGOLE
- 2.1. AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
-  NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (SHAPEFILE: NUC\_ANT.SHP) ARTICOLO 38 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
  -  EDIFICI MONUMENTALI
  -  EDIFICI SU FRONTI PUBBLICI
  -  EDIFICI A CORTE
  -  AREA CONSOLIDATA RESIDENZIALE (ESISTENTE) (SHAPEFILE: AREE\_URB.SHP) ARTICOLO 39 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'edificio in cui è collocata l'unità oggetto della presente perizia rientra nelle aree del tessuto urbano consolidato nel "nucleo di antica formazione (art. 38 delle NTA) edificio a corte", di cui si riporta il paragrafo:

**ARTICOLO 38 AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

*1. Aree dei nuclei di antica formazione*

*Le Aree dei nuclei di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, caratterizzate da un particolare interesse storico e paesaggistico, e perimetrate in base alla carta dell'Istituto Geografico Militare (di seguito abbreviato con la sigla "IGM") di prima levatura.*

*Le Aree dei nuclei di antica formazione sono individuate specificamente negli elaborati "PRO2a - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio – Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PRO2b – Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio – Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione,*

*MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU*



con retino a linee verticali.

Negli elaborati di cui sopra, all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione sono specificate le seguenti tipologie di edifici:

a. edifici monumentali

che comprendono gli edifici da salvaguardare ovvero i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 17, commi 3 e 5;

b. edifici su fronti pubblici

non inclusi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a", che comprendono gli edifici da ristrutturare, meritevoli di attenzione e componenti le cortine edilizie lungo la maglia viaria storica;

c. edifici a corte

che comprendono gli edifici da ristrutturare, meritevoli di attenzione e componenti le corti interne del tessuto storico;

d. altri edifici

non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c", privi di interesse ma compresi negli isolati dei Centri storici.

Il perimetro delle Aree dei nuclei di antica formazione corrisponde allo shapefile denominato "NUC\_ANT.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 32, non incluse nel seguente elenco:

a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fi".

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 28.

3. Modalità di intervento

Le Aree dei nuclei di antica formazione si attuano tramite intervento diretto, con la predisposizione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 31 e come di seguito specificato.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, nel rispetto dei successivi commi e soprattutto delle prescrizioni particolari del comma 7.

Negli altri casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente sono obbligatori:

a. per gli edifici monumentali, di cui al precedente comma 1, lettera "a", gli interventi di restauro, specificati nell'articolo 23, comma 4;

b. per gli edifici su fronti pubblici, di cui al precedente comma 1, lettera "b", gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'articolo 23, comma 5, con obbligo di mantenimento dell'allineamento lungo le cortine edilizie;

c. per gli edifici a corte, di cui al precedente comma 1, lettera "c", gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'articolo 23, comma 5, con obbligo di mantenimento della tipologia storica;

d. per gli altri edifici, di cui al precedente comma 1, lettera "d", gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'articolo 23, comma 5, senza gli obblighi di cui ai precedenti commi;

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione devono sempre rispettare le disposizioni del presente articolo e soprattutto le prescrizioni particolari del comma 7. Essi sono sempre assoggettati a parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio.

4. Indici territoriali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

a. indice di fabbricabilità massimo:  $IF = IF$  esistente (oppure  $IF = 1,0 mc/mq$ ), fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità una tantum nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera "b".

b. rapporto di copertura massimo:  $RC = RC$  esistente (oppure  $RC = 70\%$ )

c. indice di permeabilità minimo:  $IP = IP$  esistente (oppure  $IP = 20\%$ )

5. Altri parametri

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;



- b. altezza dell'edificio massima:  $H = H$  esistente (oppure  $H = 8,50$  m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettere "a" e "b";
- c. parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 29, comma 5, con possibilità di monetizzare gli stessi;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 30, commi 2 e 3, con possibilità di monetizzare la stessa.

#### 6. Prescrizioni generali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 27;
- b. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento *in tantum* massimo del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 100mc (cento metri cubi) per ogni unità immobiliare;
- c. dove segnalato va sempre rispettato l'allineamento lungo le cortine edilizie esistenti; inoltre deve essere sempre rispettata l'altezza dell'edificio come specificato dal precedente comma 5, lettera "b";
- d. gli interventi devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c – Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione – scala 1:10000".

#### 7. Prescrizioni particolari

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, ai fini dell'Impatto paesaggistico, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettera "b", all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione, tutti gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione, devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto dei Centri storici, anche in base a quanto eventualmente precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

Inoltre, fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, anche ai fini dell'Autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettera "a", all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione, nel caso di intervento su edifici monumentali, edifici su fronti pubblici ed edifici a corte, specificati nel precedente comma 1, lettere "a", "b" e "c", devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari in relazione agli elementi compositivi dei fabbricati:

- a. il manto di copertura deve essere realizzato in coppi in laterizio o similare in colore mattone;
- b. le pareti esterne devono essere realizzate con intonaco e tinteggiate con le tonalità già esistenti nei Centri storici, ferma restando la possibilità di zoccolature in pietra naturale opaca;
- c. i pluviali e canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera preverniciata, con sezione circolare;
- d. i parapetti di balconi e terrazzi devono essere realizzati in ferro e non devono essere chiuse o cieche;
- e. i sistemi di oscuramento devono essere realizzati tramite persiane in legno; gli stessi possono essere realizzati con tapparelle nel solo caso in cui le aperture siano dotate di cornici esterne;
- f. le vetrine e gli ingressi degli esercizi commerciali devono essere realizzati con vetro non riflettente.

Ai fini della tutela e della salvaguardia del paesaggio dei Centri storici, secondo quanto precisato nell'articolo 27, comma 2, lettere "a" e "b", le disposizioni di cui sopra sono derogabili solo ed esclusivamente previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio.



## SOPRALLUOGO

---

[REDACTED] tuato il sopralluogo presso l'immobile insieme al custode giudiziario, il [REDACTED] no state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione, ma non tutte le zone sono risultate accessibili per motivi igienico-sanitari (presenza consistete di guano di piccione al piano secondo e nei locali accessori) e motivi di sicurezza (i solai di calpestio del piano secondo ad una prima analisi apparivano precari ed inoltre non era presente la scala di collegamento tra il locale accessorio e la stanza posta al piano secondo) .

## CRITERI DI STIMA

---

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Non sono disponibili le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la categoria economica (A/3); a titolo indicativo, le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per le "abitazioni civili" hanno un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 720,00 e € 870,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Essendo il compendio pignorato composto da beni non omogenei tra loro, ai fini di una corretta valutazione, si è proceduto alla scomposizione del cespite in tre asset differenti: il valore finale (un lotto unico) è dunque espresso come risultante della somma dei valori attribuiti singolarmente a ciascuna porzione, ponderati in base alle peculiari caratteristiche tecniche e funzionali riscontrate in fase di sopralluogo.

## DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO, DELLA ZONA NON ABITATA, DEI RUSTICI, DELLE PARTI COMUNI E DEL PIANO SECONDO

---

Il bene oggetto della presente perizia si trova nel comune di Torre Beretti e Castellaro (PV), un piccolo comune nella Lomellina sudoccidentale alle porte con la Regione Piemonte. L'immobile pignorato si trova nel centro del Comune, in Via Frascarolo n.14, e più precisamente si tratta di un appartamento in villa, collocato al primo piano fuori terra con annessi dei locali accessori posti al primo e al secondo piano, di una costruzione di tre livelli fuori terra.

Per spiegare il contesto dell'unità pignorata devono essere fatte delle premesse: l'appartamento fa parte di un edificio a corte di cui gli appartamenti e i cortili posti al piano terra appartengono alla medesima

[REDACTED] affacciano le vedute delle unità che concorrono a formare le "ali" dell'edificio a corte, di proprietà di terzi. Il cortile interno di accesso viene raggiunto attraversando un piccolo ponte che sovrasta una Roggia e che si collega ad un parcheggio pubblico sulla Via Frascarolo.



Nella presente descrizione non ci si soffermerà in modo puntuale sui rustici esterni e gli accessori posti al piano secondo, perché come detto precedentemente, non è stato possibile effettuare un rilievo accurato per motivi igienico-sanitari e strutturali; ne seguirà, quindi, una valutazione economica consona allo stato dei luoghi verificati. Una migliore descrizione verrà fatta sulla parte abitativa e la zona lasciata al rustico.



*Rilievo fotografico degli accessori e della soffitta*

L'unità abitata al piano primo è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia indipendente e corpi scaldanti in ghisa; è presente e funzionante l'impianto elettrico ed idraulico; nella zona giorno è presente una stufa a pellet, di cui non si è verificato il funzionamento. Il layout interno è il seguente: soggiorno con cucina a vista, due servizi igienici, due camere da letto e un disimpegno; uno dei due servizi igienici presenti (ricavato nel vano scala) è direttamente collegato al soggiorno, per cui dovrà successivamente essere disimpegno per rispettare i requisiti igienici.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre sono vetuste con vetro singolo e con necessità di essere revisionate; il pavimento è in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e pitturate; nei bagni sono presenti i rivestimenti in gres porcellanato alle pareti e i sanitari sono in porcellana bianca.



L'accesso all'appartamento può avvenire da tre collegamenti diversi: dal terrazzo, collegato con una scala esterna al cortile interno; dal vano scala posto in corrispondenza della terrazza, dove c'è la porta di ingresso principale dell'appartamento prospiciente il soggiorno; dal vano scala a lato dei rustici, con l'ingresso all'appartamento sul corridoio della zona notte.

In fronte all'ingresso principale dell'appartamento si trova l'ingresso della parte lasciata al rustico: non ci sono finiture e non ci sono impianti; non ci sono infissi interni né finestre; sono state lasciate parte delle tramezzature interne, che sembrerebbero ricalcare la planimetria catastale attuale (due locali e un bagno).



Una parte comune sia all'appartamento che alla zona lasciata a rustico, è la terrazza coperta collegata al giardino/cortile, la cui superficie calpestabile misura circa 60,00mq; la pavimentazione è scadente, ma non si sono notati da un primo sopralluogo problemi statici, strutturali o di infiltrazioni nelle strutture opache verticali e orizzontali.

Per sintetizzare, il fabbricato nel suo complesso è frutto di anni di trascuratezza e negligenza, tali da rendere la maggior parte della superficie costruita inutilizzabile, se non a fronte di importanti opere di recupero e restauro del patrimonio.

Caratteristiche strutturali:

Tipo di Fondazioni	non visionate
Strutture verticali	Mattone
Solai	Solai in legno
Copertura	Capriate in legno
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	Muratura e pietra
Pareti esterne	Mattone



Caratteristiche e finiture interne dell'appartamento abitato:

Altezza interna	H=2.86m
Pavimenti	Gres porcellanato. Stato sufficiente.
Pareti e soffitti	Le pareti e i soffitti sono rifiniti al civile e pitturati. Stato sufficiente.
Rivestimenti	Le piastrelle di rivestimento in gres si trovano nei bagni e nella zona cottura della cucina. Stato sufficiente.
Serramenti interni	Porte a battente in legno. Stato sufficiente.
Serramenti esterni	Finestre in legno, vetro singolo; stato insufficiente.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato sufficiente.

Caratteristiche impianti della casa:

Elettrico	Impianto sottotraccia, presenti i corpi luminosi. Stato sufficiente. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Conformità non verificata.
Riscaldamento	L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, sono presenti dei radiatori in piastre di ghisa, stato sufficiente. Conformità non verificata.
Condizionamento	Non presente.



## VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni 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. La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

Nel caso in esame, il giardino e le scale di collegamento non verranno conteggiate in quanto costituiscono “bene comune” alle altre unità presenti; le zone non rilevate dalla sottoscritta per i problemi precedenti citati, saranno ricavate dalla planimetria catastale.

La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione, specificando che il compendio è stato valutato suddividendolo in tre “parti”, in quanto le diverse caratteristiche intrinseche dei beni (stato di manutenzione, finiture, problemi strutturali, ecc) vengono valutate in modo differente; si precisa che, per una più efficace commercializzazione del bene, verrà ricavato alla fine un unico lotto di vendita:

	LOCALI	SUP NETTA	SUP LORDA	COEFF	SUP COMM.	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
A	<b>PIANO PRIMO</b>						
	<u>appartamento abitato</u>						
	SOGGIORNO/CUCINA	40,00	151,00	1,00	151,00	est/ovest	sufficiente
	BAGNO_zona giorno	5,50				est	sufficiente
	DISIMPEGNO	14,50				ovest	sufficiente
	CAMERA 1	21,00				est	sufficiente
	CAMERA 2	21,00				est	sufficiente
	BAGNO_zona notte	11,00				est	sufficiente
	<u>dipendenze</u>						
	TERRAZZA COPERTA	60,00	25,00	0,35	8,75	sud	sufficiente
		35,00	0,10	3,50			
		173,00	211,00		163,25		
B	<u>appartamento al rustico</u>						
	LOCALE UNICO	56,00	63,00	1,00	63,00	nord-est	al rustico
C	<b>PIANO PRIMO</b>						
	LOCALI ACCESSORI: portici e locale chiuso (*)	non rilevata	94,00	1,00	94,00	nord	degradati/labili
	(*) le misure sono state ricavate dalla planimetria catastale						
	<b>PIANO SECONDO</b>						
	LOCALI ACCESSORI: soffitta (*)	non rilevata	262,00	1,00	262,00	zenitale	degradati/labili
(*) le misure sono state ricavate dalla planimetria catastale							
					356,00		



Calcolo del valore del lotto unico:

	SUP.COMMERCIALE	€/MQ
<i>superficie commerciale dell'appartamento+terrazza al piano primo(mq)</i>	163,00	500,00
VALORE (A)	<u>81.500,00 €</u>	
<i>superficie commerciale della zona "a rustico" (mq)</i>	63,00	200,00
VALORE (B)	<u>12.600,00 €</u>	
<i>superficie commerciale dei locali accessori "degradati" (mq)</i>	356,00	40,00
VALORE (C)	<u>14.240,00 €</u>	
<b>VALORE COMMERCIALE TOTALE (LOTTO UNICO) A+B+C</b>	<b>108.340,00 €</b>	
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA</b>		
Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi	€ 16.251,00	
Rimozione e smaltimento eternit	NESSUNA	
Sgombero locali	NESSUNA	
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	NESSUNA	
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	NESSUNA	
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ 15.000,00	
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	NESSUNA	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	non quantificabili al momento della presentazione della presente relazione	
Totale delle decurtazioni	€ 31.251,00	
Valore al netto delle riduzioni	€ 77.089,00	
arrotondamento per:		
<b>PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>	<b>€ 77.000,00</b>	

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 21/01/2026

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visura storica catastale
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetria catastale
- E. Visure di conservatoria
- F. Trascrizione del decreto di trasferimento
- G. Planimetria catastale di impianto
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

