

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE**

**N° 198/2020 Inc. n° 33/21 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari**

**Promosso da:**

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.**

**Contro:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Premesso che in data 04.05.2021, comparivo davanti al Giudice Dott. ERMINIO RIZZI e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico:

### QUESTITO PERITALE

IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore, ma deve verificare autonomamente la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c. e accertare la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione *mortis causa* ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità (si precisa che detta segnalazione andrà fatta anche laddove manchi la trascrizione dell'atto di accettazione di eredità del dante causa del debitore esecutato se l'atto di acquisto del debitore esecutato non è anteriore di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento);
- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.

Tanto stabilito:

1 – PROVVEDA lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici tutte le informazioni necessarie, al compimento delle seguenti operazioni:

- a) esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;
- b) identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- c) segnalazione delle pratiche che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge, e quantificazione almeno approssimativa dei costi, nei seguenti casi:
  - i. qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, con acquisizione della relativa scheda;
  - ii. in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene;
  - . in ogni altro caso in cui in concreto si palesino necessarie;

d) solo qualora sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita e previa autorizzazione del G.E., effettui le variazioni di cui al presente paragrafo (fra cui l'aggiornamento del catasto ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante):

i. in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene;

ii. in altro caso che il perito avrà segnalato;

e) la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 nonché d.P.R. 380/2001 e s.m.i. e L.R. Lombardia 12/2005 e s.m.i. e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti;

f) la formazione, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale.

2 – REDIGA quindi la relazione di stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni;

una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico) precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;

lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale, disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario;

i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);

5. iscrizioni;

6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. difformità urbanistico/edilizie;

8. difformità catastali;

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;

eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);

l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;

l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);

la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; allegherà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.

□ **Nel caso si tratti di pignoramento di una quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, **se il bene risulti comodamente divisibile** identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale e i costi di tale operazione.

3 – ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno 4 fotografie esterne del bene e almeno 8 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; alleghi, come già indicato:

- copia dell'atto di provenienza del bene;

- copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.

4 – DEPOSITI la perizia in via telematica a mezzo P.C.T. Qualora le dimensioni della perizia superino i 30 MB, depositi la stessa in *tranches* separate da 30 MB ciascuna, secondo le norme e i regolamenti in vigore in materia di Processo Civile Telematico. Quale allegato n. 1 della perizia alleghi copia della stessa in formato *privacy* oscurando le generalità dei debitori esecutati.

Non è necessario l'invio della perizia al debitore. L'invio della perizia al debitore andrà fatto solo se questi ha eletto domicilio o dichiarato la residenza in proprio (ossia senza un difensore).

5 – INOLTRE una copia della perizia, allegati compresi, in formato elettronico e *privacy* al custode.

6 – COMUNICHI direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per “definire le pendenze” o simili e che eventuali istanze in tal senso dovranno essere rivolte direttamente al Giudice perché provveda espletata, se del caso, istruttoria sul punto.

7 – FORMULI tempestiva e motivata istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito pena riduzione del compenso nella misura di un quarto, avendo in ogni caso cura il più possibile di depositare la relazione di stima almeno qualche giorno prima dell'udienza sopra fissata.

Dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, effettuati i rilievi necessari, eseguite la verifiche ipo-catastali ed urbanistiche relativamente agli immobili oggetto della presente procedura, espongo quanto segue:

La stima è stata eseguita secondo parametri tecnici che hanno tenuto conto dello stato attuale degli immobili e dei prezzi medi di mercato (Euro/mq.) accertati in zona per unità edilizie aventi caratteristiche simili del periodo 2019/2021.

I valori di riferimento sono stati applicati alle superfici convenzionali, ricavate dal prodotto delle superfici utili al netto delle murature esterne, per gli indici di riduzione assunti in relazione alle caratteristiche strutturali, di destinazione, di conservazione, di ubicazione e di funzionalità e di accesso.

### **Descrizione del Complesso Immobiliare caduto in Esecuzione:**

Nel procedimento immobiliare in epigrafe indicato gli immobili pignorati risultano essere numero 2 appartamenti siti in Pavia, via Colonnello Giuseppe Galliano, n.2, ed in Villanterio (PV) Via San Giorgio 201, 205, 207, 213, 215, 217, 227. Dove insistono numero 8 abitazioni e 10 autorimesse di proprietà dei signori  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## **SUDDIVISIONE DEI BENI IN UNITA' NEGOZIALI**

### **UNITA' NEGOZIALE 2**

Catasto Fabbricati : **COMUNE DI VILLANTERIO (PV)**

Elenco Sintetico dei Fabbricati Unità Negoziale N.2 nel Comune di Villanterio

#### **VILLANTERIO: Sez. Urb. A Foglio 9**

Mapp. 1677/1 (ex mapp. 190/1-191/1) V. S. Giorgio 226 A/3 vani 3,5

Mapp. 1677/2 (ex mapp. 190/2-191/2) V. S. Giorgio 226 A/3 vani 3,5

Mapp. 1677/4 (ex mapp. 190/4-191/4) V. S. Giorgio 226 C/6 mq. 14

Mapp. 1677/5 (ex mapp. 190/5-191/5) V. S. Giorgio 226 C/6 mq. 14

## **Foglio 8**

Mapp. 1296/10 V. S. Giorgio 215 A/3 vani 4

Mapp. 1296/11 V. S. Giorgio 217 A/3 vani 5,5

Mapp. 1296/13 V. S. Giorgio 213 A/3 vani 5

Mapp. 1296/4 V. S. Giorgio C/6 mq. 14

Mapp. 1296/5 V. S. Giorgio C/6 mq. 15

Mapp. 1296/6 V. S. Giorgio C/6 mq. 15

Mapp. 1296/7 V. S. Giorgio C/6 mq. 15

Mapp. 1296/8 V. S. Giorgio C/6 mq. 15

Mapp. 1296/12 V. S. Giorgio C/6 mq. 20

Mapp. 1296/9 V. S. Giorgio Ente Comune

Mapp. 1293/4 V. S. Giorgio 207 A/3 vani 4

Mapp. 1293/5 V. S. Giorgio 207 A/3 vani 4

Mapp. 1293/2 (ex. Mapp. 833/2) V. S. Giorgio C/6 mq. 15

Mapp. 1293/3 (ex. Mapp. 833/3) V. S. Giorgio C/6 mq. 15

Mapp. 3 V. S. Giorgio A/2 vani 9.

### **PERIZIA IMMOBILE 1** **Mappale 1677 Subalterno 1 (Ex 190 sub.1)**

Immobile residenziale tipo **Appartamento**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 9 Particella 1677 Subalterno 1**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 226 - Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 131,95, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Dati di superficie: Totale: 99 m2 , Totale escluse aree scoperte 87 m2.

Intestazione attuale dell'immobile :

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Diritto di: Proprieta' per 1/1

## **A) Fabbricato civile tipo appartamento posto al Piano Terra**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 226, Appartamento situato al piano terra, di una struttura residenziale, tipo palazzina completamente ristrutturata alla fine degli anni novanta mediante Concessione edilizia rilasciata il 05/06/1996 – N.24/96, Protocolli n. 1953 e 2940 intestata ad “XXXXXXXXXXXXX il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia è dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto è stato edificato su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato ed utilizzato prevalentemente per l'alloggio di autorimesse. Ben costruito ed edificato con l'utilizzo di uno scheletro in cemento armato e muri di tamponatura in doppi uni , la struttura del tetto risulta in cemento armato con copertura finale in tegoli , i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci , ringhiere ecc risultano in buono stato manutentivo. L'appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di due aree distinte esclusive posizionate su due livelli diversi e raggiungibili mediante una scala comune esterna perimetrale al fabbricato, cintate mediante una recinzione in ferro ben mantenuta.

L'Immobile risulta così composto: Ingresso, soggiorno/cucina (in unico ambiente) , due camere da letto un bagno , un disimpegno ed un generoso balcone.

Le pavimentazioni, risultano essere negli ambienti principali realizzate in piastrelle di ceramica in buono stato conservativo, mentre in bagno sono in gress porcellanato di buona qualità di colo grigio chiaro. I sanitari del servizio igienico risultano in buono stato di esercizio e funzionanti. I serramenti sono realizzati in legno e provvisti di vetro a doppia camera, zanzariere retrattili e persiane in legno color marrone scuro in buono stato conservativo. La casa risulta ben arredata ed in perfetta efficienza e salubrità. La caldaia posta nell'ambiente principale Cucina /pranzo è di tipologia murale e risulta a Condensazione. I termosifoni perfettamente funzionanti risultano in ghisa smaltati di color bianco. Gli ambienti principali sono altresì dotati di raffrescamento dell'aria . La porta di accesso all'unità abitativa non è di recente generazione ma risulta avere una doppia chiusura di sicurezza . L'altezza degli ambienti al piano primo risulta essere di metri 2.70 .

Nel complesso la struttura risulta in ottimo stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture .

L'immobile al momento della visita risultava abitato con contratto di affitto regolare.

Il tutto corrisponde al Foglio 9 del Mappale 1677 ( EX 190) – Subalterno 1. del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).



Composizione :

**Piano Terra** –: Abitazione: Ingresso, cucina /Soggiorno/pranzo ,due Camere , un Bagno, disimpegno , balcone.

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 87,00 calpestabili. Il Balcone risulta essere esteso per circa 11 mq.

### **Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord –; Mappale 204
- ad Est –; Mappale 220
- a Sud –;. Mappale 219
- ad Ovest – ; Mappale 218

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

### **Immobili**

A) Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A Foglio 9 Particella 1677 Subalterno 1

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 226 - Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 131,95, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 99 m2 Totale escluse aree scoperte b): 87 m2

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 9 Particella 1677

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1993 mediante Concessione Edilizia N. 11/93 del 06.03.1993 e Successiva Variante N. 60/94 del 19.10.1994 Prot. 30/472 ed eseguita da XXXXXXXXXXXXXXXX., la stessa ha modificato completamente gli immobili nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi abitativi e rifacendo completamente tutti gli impianti elettrici ed termo sanitari del complesso partendo dal pian terreno sino al piano secondo ed ultimo fuori terra. Negli anni vi sono state ulteriori modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ed in buon esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1997, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

**Provenienza:**

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale Proprietario , XXXX Diritto di: Proprieta' per 1/1 dopo le seguenti formalità:

# **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

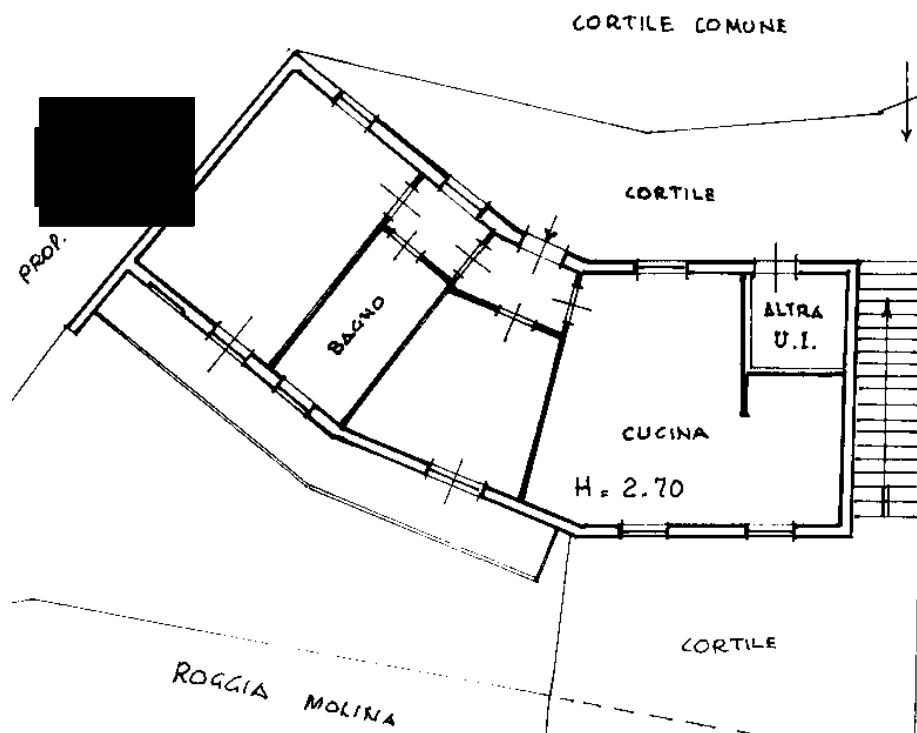
## **SUBALTERNO 1**

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P - T .H 2.70 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo/ cucina, bagno, due camere .



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
SOGGIORNO/ PRANZO/CUCINA		28.40	SUD-OVEST	BUONA
DISIMPEGNO		2.70	NORD	BUONA
BAGNO		7.80	SUD	BUONA
CAMERA		11.82	SUD	BUONA
CAMERA		18.90	SUD	BUONA
INGRESSO		5.85	NORD	BUONA
BALCONE		13.20	SUD	BUONA

**Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

**Valutazione Fabbricato 1**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **1.150,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 75.50 X 1.150,00 €/mq. Valore €. 86.825,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 86.825,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 73.801,25 Arrotondati ad Euro 73.800,00.**

**Valore totale arrotondato €. 73.800,00**

## **PERIZIA IMMOBILE 2**

### **MAPPALE 1677 Subalterno 2 ( Ex 190-191 Sub 2)**

Immobile residenziale tipo **Appartamento**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 9 Particella 1677 Subalterno 2**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 226 Piano Primo

Dati di classamento: Rendita: Euro 131,95, Categoria A/3 , Classe 2, Consistenza 3,5 vani  
Dati di superficie: Totale: 98 m2 - Totale escluse aree scoperte : 86 m2

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 9 Particella 1677 –

Intestazione attuale dell'immobile :

1. X - Diritto di: Proprieta' per 1/1

### **Fabbricato civile tipo appartamento posto al Piano Primo**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 226, Appartamento situato al piano terra, di una struttura residenziale, tipo palazzina edificata alla fine degli anni novanta mediante Concessione edilizia rilasciata il 05/06/1996 – N.24/96, Protocolli n. 1953 e 2940 intestata ad “XXXXXXXXXXXXX il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto è stato edificato su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato ed utilizzato prevalentemente per l'alloggio di autorimesse. Ben costruito ed edificato con l'utilizzo di uno scheletro in cemento armato e muri di tamponatura in doppi uni , la struttura del tetto risulta in cemento armato con copertura finale in tegoli , i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci , ringhiere ecc risultano in buono stato manutentivo. L'appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di due aree distinte esclusive , cintate mediante una recinzione in ferro ben mantenuta.

L'Immobile risulta così composto: Ingresso, soggiorno/cucina ( in unico ambiente) , due camere da letto un bagno , un disimpegno ed un balcone.

Le pavimentazioni, risultano essere negli ambienti principali realizzate in piastrelle di ceramica in buono stato conservativo, mentre in bagno risultano essere in gress porcellanato di buona qualità di colo grigio chiaro. I sanitari del servizio igienico risultano in buono stato di esercizio e funzionanti. I serramenti risultano essere in legno e provvisti di vetro a doppia camera, zanzariere retrattili e persiane in legno color marrone scuro in buono stato conservativo. La casa risulta ben arredata ed in perfetta efficienza e salubrità. La caldaia posta nell'ambiente principale Cucina /pranzo è di tipologia murale e risulta a Condensazione. I termosifoni perfettamente funzionanti risultano in ghisa

smaltati di color bianco. Gli ambienti principali sono altresì dotati di raffrescamento dell'aria . La porta di accesso all'unità abitativa non è di recente generazione ma risulta avere una doppia chiusura di sicurezza . L'altezza degli ambienti al piano primo risulta essere di metri 2.70 .

Nel complesso la struttura risulta in ottimo stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture .

L'immobile al momento della visita risultava abitato con contratto di affitto regolare.

Il tutto corrisponde al Foglio 9 del Mappale 1677 ( EX 190) – Subalterno 2. del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Terra** –: Abitazione: Ingresso, cucina /Soggiorno/pranzo ,due Camere , un Bagno, disimpegno , balcone.

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 86,00 calpestabili. Il Balcone risulta essere esteso per circa 6 mq.

### **Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord –; Mappale 204
- ad Est –; Mappale 220
- a Sud –;. Mappale 219
- ad Ovest – ; Mappale 218

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

### **Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A Foglio 9 Particella 1677 , Subalterno 2

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 226 Piano Primo

Dati di classamento: Rendita: Euro 131,95, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 98 m2 , Totale escluse aree scoperte : 86 m2

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 9 Particella 1677

Intestazione attuale dell'immobile n. 1

### **Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1993 mediante Concessione Edilizia N. 11/93 del 06.03.1993 e Successiva Variante N. 60/94 del 19.10.1994 Prot. 30/472 ed eseguita da EMMEGIESSE S.P.A., la stessa ha modificato completamente gli immobili nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi abitativi e rifacendo completamente tutti gli impianti elettrici ed termo sanitari del complesso partendo dal pian terreno sino al piano secondo ed ultimo fuori terra. Negli anni vi sono state ulteriori modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ed in buon esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1997, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico

### **Storia Ipotecaria**

STORIA RELATIVA AGLI IMMOBILI DI VILLANTERIO- UNITA' **NEGOZIALE 2**

#### **Foglio 9:**

Mapp. 1677/1 (ex mapp. 190/1-191/1) V. S. Giorgio 226 A/3 vani 3,5

**Mapp. 1677/2 (ex mapp. 190/2-191/2) V. S. Giorgio 226 A/3 vani 3,5**

Mapp. 1677/4 (ex mapp. 190/4-191/4) V. S. Giorgio 226 C/6 mq. 14

Mapp. 1677/5 (ex mapp. 190/5-191/5) V. S. Giorgio 226 C/6 mq. 14

Al ventennio l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Villanterio al Sez. A del Fg. 9 mapp. 190-191 cat. A/4 di vani 7 ed al N.C.T. del Fg. 9 mapp. 219 di ha. 106, risultavano già in piena ed esclusiva proprietà alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo ricevuto con atto di compravendita

Not. Rosario Di Giorgi del 09.12.1991 al n. 153057 di rep., trascritto a Pavia in data 18.12.1991 ai n.ri 13317 r.g./ 10198 r.p..

In forza di variazione del 28.02.1997 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. C00694.1/1997) hanno origine gli identificativi: 190/1-191/1(A/3, vani 3,5), 190/2-191/2 (A/3, 3,5 vani), 190/4-191/4 (C/6, mq 14), 190/5-191/5 (C/6, mq. 14).

# **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

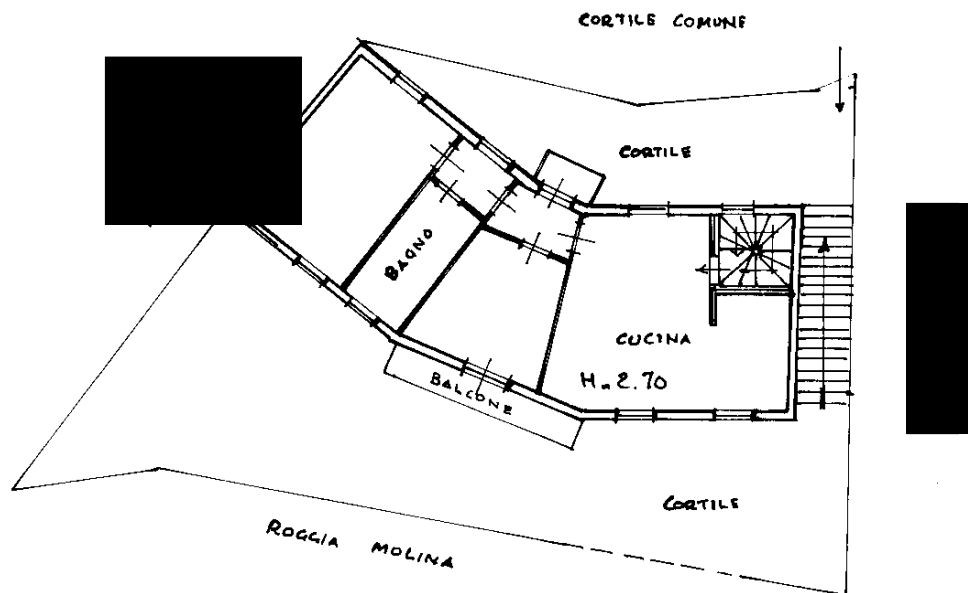
## **SUBALTERNO 2**

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – PRIMO .H 2.70mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo/ cucina, bagno, due camere .



P. 1.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
SOGGIORNO/ PRANZO/CUCINA		28.40	SUD-OVEST	BUONA
DISIMPEGNO		2.60	NORD	BUONA
BAGNO		7.80	SUD	BUONA
CAMERA		11.82	SUD	BUONA
CAMERA		18.90	SUD	BUONA
INGRESSO		5.85	NORD	BUONA
BALCONI		10.20	SUD	BUONA

### **Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### **Valutazione Fabbricato 2**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **1.150,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 75.50 X 1.150,00 €/mq. Valore €. 86.825,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 86.825,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 73.801,25 Arrotondati ad Euro 73.800,00.**

**Valore totale arrotondato €. 73.800,00**

## **PERIZIA IMMOBILE 3**

### **FOGLIO 9 MAPPALE 1677 SUBALTERNO 4**

Immobile residenziale tipo **Autorimessa**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 9 Particella 1677 Subalterno 4**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 226 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 28,20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 m2  
Dati di superficie: Totale: 14 m2

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 9 Particella 1677

### **Fabbricato civile tipo Autorimessa**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 226, Autorimessa situata al piano seminterrato, di una struttura residenziale, tipo palazzina edificata alla fine degli anni novanta mediante Concessione edilizia rilasciata il 05/06/1996 – N.24/96, Protocolli n. 1953 e 2940 intestata ad “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto è stato edificato su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato ed utilizzato prevalentemente per l'alloggio di autorimesse. Ben costruito ed edificato con l'utilizzo di uno scheletro in cemento armato e muri di tamponatura in doppi uni , i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci , ringhiere ecc risultano in buono stato manutentivo. L'appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di due aree distinte esclusive poste su due livelli altimetrici , cintate mediante una recinzione in ferro ben mantenuta.

L'Immobile risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma regolare con altezza netta interna di 2.70 mt. .Ingresso costituito da una porta basculante in lamiera zincata e verniciata di colore grigio non automatizzata ma provvista di sopraluce finestrato fisso , pavimentazione interna in battuto di cemento liscio in buone condizioni generali , provvisto di impianto elettrico interno con alcune prese di corrente per esigenze hobbistiche. L'accesso avviene mediante corte privata cintata.

Nel complesso la struttura risulta in ottimo stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture .

L'immobile al momento della visita risultava fruito dal conduttore dell'immobile soprastante indicizzato al Mappale 1677 subalterno 4. con contratto di affitto regolare.

Il tutto corrisponde al Foglio 9 del Mappale 1677 ( EX 190) – Subalterno 4. del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Seminterrato** –: Autorimessa di Mq. 14,00 :

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 14,00 calpestabili.

**Confini dell'immobile Autorimessa:**

- a Nord –; Mappale 204
- ad Est –; Mappale 220
- a Sud –;. Mappale 219
- ad Ovest – ; Mappale 218

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A Foglio 9 Particella 1677 Subalterno 4

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 226 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 28,20, Categoria C/6e), Classe 2, Consistenza 14 m2 - Dati di superficie: Totale: 14 m2

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 9 Particella 1677

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1993 mediante Concessione Edilizia N. 11/93 del 06.03.1993 e Successiva Variante N. 60/94 del 19.10.1994 Prot. 30/472 ed eseguita da EMMEGIESSE S.P.A., la stessa ha modificato completamente gli immobili nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi abitativi e rifacendo completamente tutti gli impianti elettrici ed termo sanitari del complesso partendo dal pian terreno sino al piano secondo ed ultimo fuori terra. Negli anni vi sono state ulteriori modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ed in buon esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1997, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

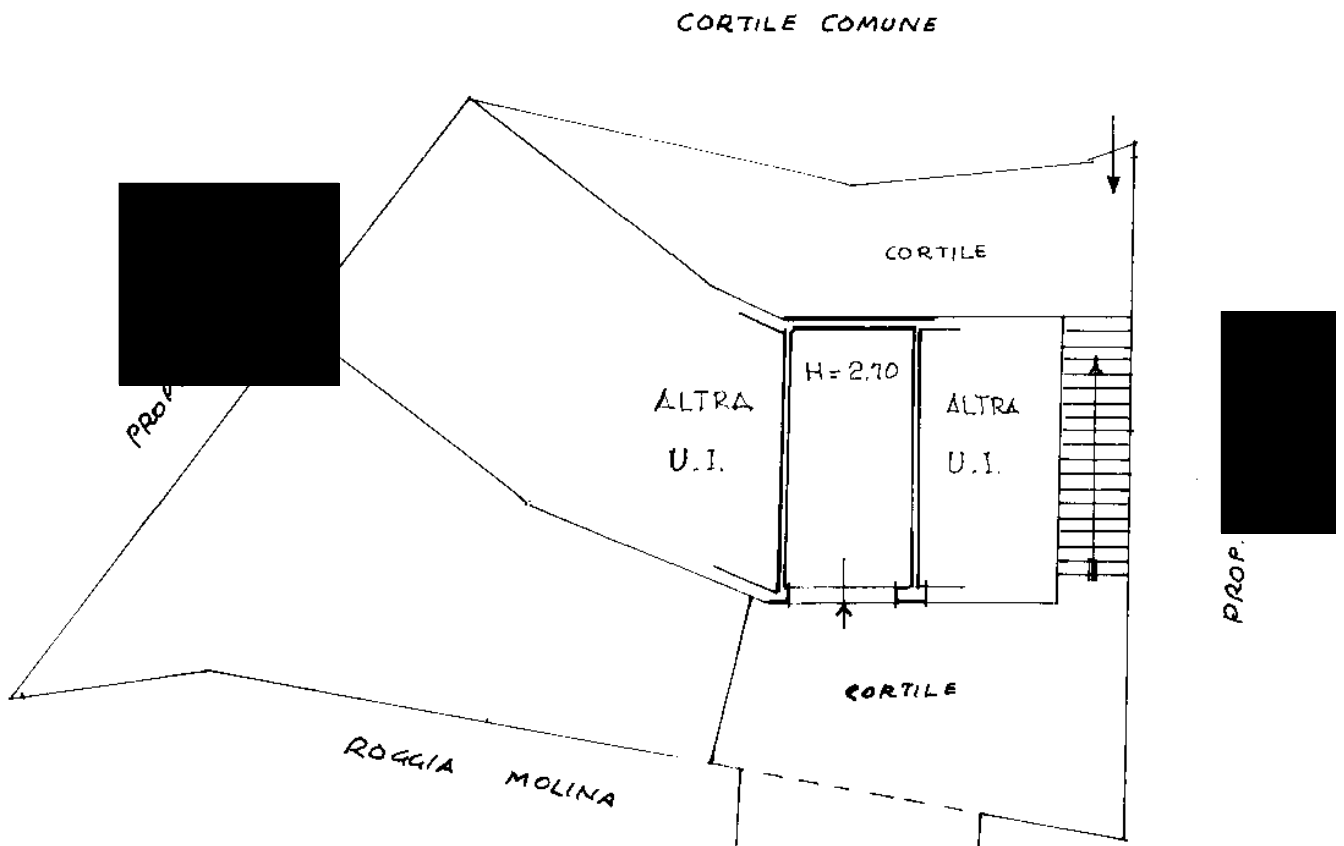
# **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

## **SUBALTERNO 4**

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.  
Altezza interna utile: P – Seminterrato . H 2.70 mt,

Composizione interna:

PIANO SEMINTERRATO S 1 : Locale Autorimessa in unico ambiente.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
AUTORIMESSA		14.00	SUD-OVEST	BUONA

### Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### Valutazione Fabbricato 3

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **600,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 14.00 X 600,00 €/mq.      Valore €. 8.400,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 8.400,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 7.140 Arrotondati ad Euro 7.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 7.000,00**

**PERIZIA IMMOBILE 4**  
**FOGLIO 9 MAPPALE 1677 SUBALTERNO 5**

Immobile residenziale tipo **Autorimessa**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 9 Particella 1677 Subalterno 5**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 226 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 28,20, Categoria C/6e), Classe 2, Consistenza 14 m2 - Dati di superficie: Totale: 14 m2

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 9 Particella 1677

**Fabbricato civile tipo Autorimessa**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 226, Autorimessa situata al piano seminterrato, di una struttura residenziale, tipo palazzina edificata alla fine degli anni novanta mediante Concessione edilizia rilasciata il 05/06/1996 – N.24/96, Protocolli n. 1953 e 2940 intestata ad “XXXXXXXXXXXXX.” il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto è stato edificato su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato ed utilizzato prevalentemente per l'alloggio di autorimesse. Ben costruito ed edificato con l'utilizzo di uno scheletro in cemento armato e muri di tamponatura in doppi uni , i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci , ringhiere ecc risultano in buono stato manutentivo. L'appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di due aree distinte esclusive poste su due livelli altimetrici , cintate mediante una recinzione in ferro ben mantenuta.

L'Immobile risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma regolare con altezza netta interna di 2.70 mt. .Ingresso costituito da una porta basculante in lamiera zincata e verniciata di colore grigio non automatizzata ma provvista di sopraluce finestrato fisso , pavimentazione interna in piastrelle di ceramica in discrete condizioni generali , provvisto di impianto elettrico interno con alcune prese di corrente per esigenze hobbistiche. L'accesso al box avviene mediante passaggio in corte privata esclusiva e cintata.

Nel complesso la struttura risulta in ottimo stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture .

L'immobile al momento della visita risultava fruito dal conduttore dell'immobile soprastante indicizzato al Mappale 1677 subalterno 2. con contratto di affitto regolare.

Il tutto corrisponde al Foglio 9 del Mappale 1677 ( EX 190) – Subalterno 4. del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Seminterrato** –: Autorimessa di Mq. 14,00 :

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 14,00 calpestabili.

**Confini dell'immobile Autorimessa:**

- a Nord –; Mappale 204
- ad Est –; Mappale 220
- a Sud –;. Mappale 219
- ad Ovest – ; Mappale 218

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

B) Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022  
Immobile di catasto fabbricati -  
Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Sez. Urb. A Foglio 9 Particella 1677 Subalterno 5  
Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 226 Piano S1  
Dati di classamento: Rendita: Euro 28,20, Categoria C/6e), Classe 2, Consistenza 14 m2 - Dati di superficie: Totale: 14 m2  
Classamento e rendita validati  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 9 Particella 1677

Intestazione attuale dell'immobile

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**



Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1993 mediante Concessione Edilizia N. 11/93 del 06.03.1993 e Successiva Variante N. 60/94 del 19.10.1994 Prot. 30/472 ed eseguita da XXXXXXXX., la stessa ha modificato completamente gli immobili nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi abitativi e rifacendo completamente tutti gli impianti elettrici ed termo sanitari del complesso partendo dal pian terreno sino al piano secondo ed ultimo fuori terra. Negli anni vi sono state ulteriori modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ed in buon esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1997, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
AUTORIMESSA		14.00	SUD-OVEST	BUONA

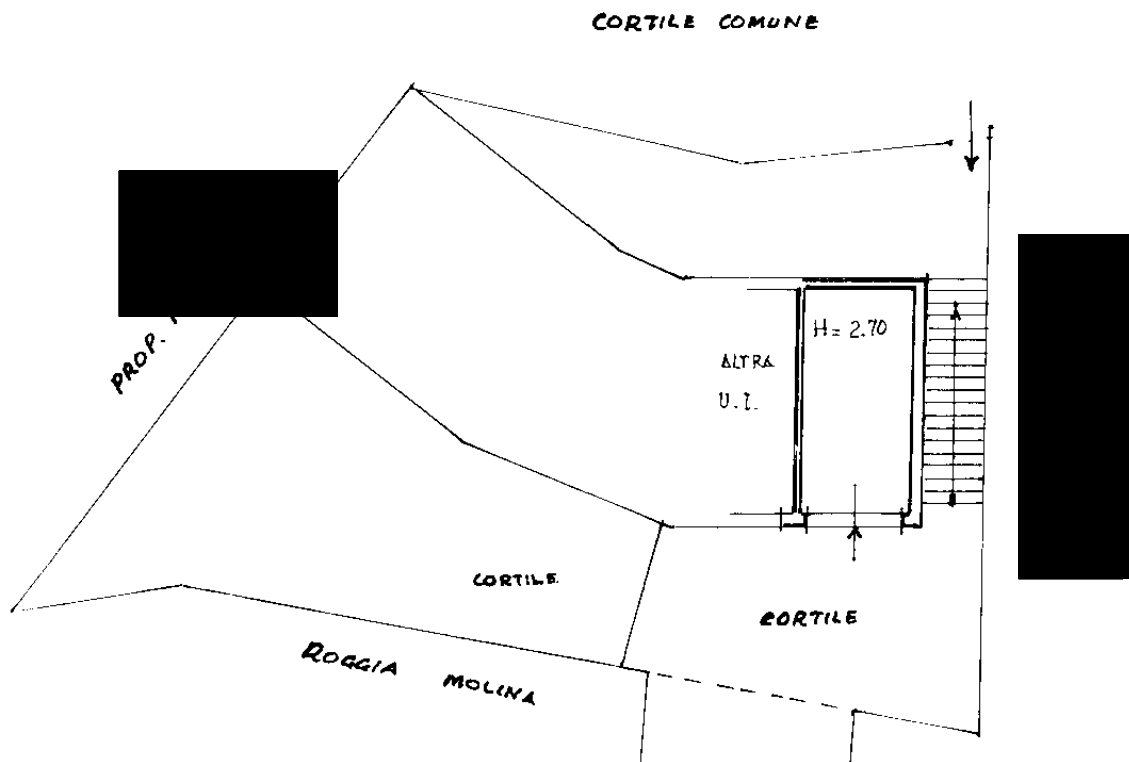
***DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE***

***SUBALTERNO 5***

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.  
 Altezza interna utile: P – Seminterrato . H 2.70 mt,

Composizione interna:

PIANO SEMINTERRATO S 1 : Locale Autorimessa in unico ambiente.



### Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### Valutazione Fabbricato 4

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **600,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 14.00 X 600,00 €/mq.      Valore €. 8.400,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 8.400,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 7.140 Arrotondati ad Euro 7.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 7.000,00**

## **PERIZIA IMMOBILE 5**

### **Foglio 8 Mappale 1296 Subalterno 10**

Immobile residenziale tipo **Appartamento**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 10**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 215 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 150,81, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4 vani - Dati di superficie: Totale: 66 m2 Totale escluse aree scoperte b): 66 m2

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV) Foglio 8 Particella 1296

### **Fabbricato civile tipo appartamento posto al Piano Terra**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 215, Appartamento situato al piano terra, di una struttura residenziale, tipo palazzina edificata alla fine degli anni novanta mediante Concessione edilizia rilasciata il 05/06/1996 – N.24/96, Protocolli n. 1953 e 2940 intestata ad “XXXXXXXXX il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto è stato edificato su due piani fuori terra. Edificato con l’utilizzo di uno scheletro misto in cemento armato e muri di tamponatura in doppi uni , la struttura del tetto risulta in legno misto a tavolati in latero cemento con copertura finale in coppi di argilla , i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci , ringhiere ecc risultano in discreto stato manutentivo. L’appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di un area distinta ed esclusive , cintata mediante una recinzione in ferro ben mantenuta ed un cancello carraio posto in fregio alla Via San Giorgio.

L’Immobile risulta così composto: Ingresso, soggiorno/cucina ( in unico ambiente) , due camere da letto un bagno , un disimpegno ed un ripostiglio.

Le pavimentazioni, risultano essere negli ambienti principali realizzate in piastrelle di gress porcellanato in buono stato conservativo, mentre in bagno risultano essere in gress porcellanato di diversa fattura e colore buona qualità di colo grigio chiaro. I sanitari del servizio igienico risultano in buono stato di esercizio e funzionanti. I serramenti risultano essere in legno e provvisti di vetro a doppia camera, zanzariere retrattili e persiane in legno color marrone scuro in buono stato conservativo. La casa risulta ben arredata ed in perfetta efficienza e salubrità. La caldaia posta nell’ambiente principale Cucina /pranzo è di tipologia murale e risulta a Condensazione. I termosifoni perfettamente funzionanti risultano in ghisa smaltati di color bianco. La porta di accesso all’unità abitativa non è di recente generazione ma risulta avere una doppia chiusura di sicurezza . L’altezza degli ambienti al piano primo risulta essere di metri 2.70 .

Nel complesso la struttura risulta in ottimo stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture, solo alcune porzioni di intonaco esterno risultano ammalorate dall'umidità del luogo e dal tempo.

L'immobile al momento della visita risultava abitato con contratto di affitto regolare.

Il tutto corrisponde al Foglio 8 del Mappale 1296- Subalterno 10. del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Terra** -: Abitazione: Ingresso, cucina /Soggiorno/pranzo e angolo cottura, due Camere, un Bagno, disimpegno, ripostiglio.

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 52,20 **calpestabili**.

### **Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord -: Subalterno 11.
- ad Est -: Via San Giorgio
- a Sud -: Corte comune alle Unità Imm.
- ad Ovest -: Corte comune alle Unità Imm.

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

### **Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 10

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 215 - Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 150,81, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani.

Dati di superficie: Totale: 66 m2 - Totale escluse aree scoperte - 66 m2

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1296

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1996 mediante Concessione Edilizia N. 24/96 del 16/05/1996, eseguita da XXXXX la stessa ha modificato completamente gli immobili nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi abitativi e rifacendo completamente tutti gli impianti elettrici ed termo sanitari del complesso partendo dal pian terreno sino al piano secondo ed ultimo fuori terra. Negli anni vi sono state ulteriori modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ed in buon esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1998, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

# **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

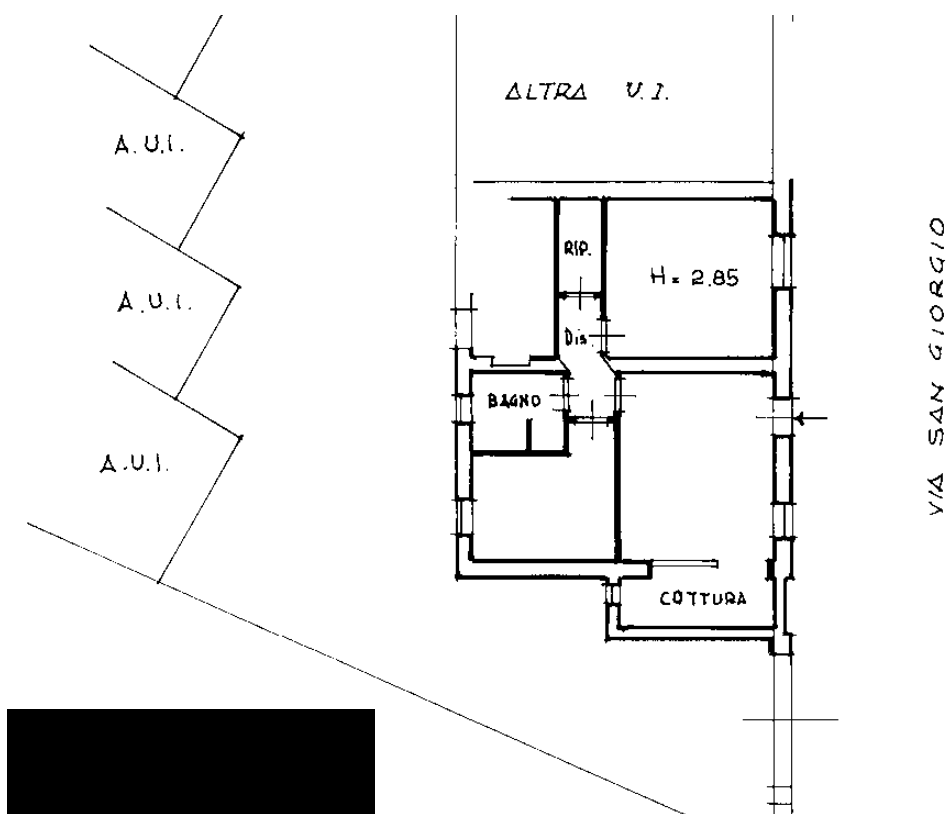
## **Foglio 8 Mappale 1296 - SUBALTERNO 10**

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra .H 2.85mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo/ cucina angolo cottura , bagno, due camere un ripostiglio.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
SOGGIORNO/ PRANZO/CUCINA		20.00	SUD-OVEST	BUONA
DISIMPEGNO		2.20	NORD	BUONA
BAGNO		4.07	SUD	BUONA
CAMERA		14.05	SUD	BUONA
CAMERA		8.16	SUD	BUONA
RIPOSTIGLIO		3.65	NORD	BUONA

**Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

**Valutazione Fabbricato 5**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **1.050,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 66.00 X 1.050,00 €/mq. Valore €. 69.300,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 69.300,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 58.905,00 Arrotondati ad Euro 58.900,00.**

**Valore totale arrotondato €. 58.900,00**



## **PERIZIA IMMOBILE 6**

### **Foglio 8 Mappale 1296 Subalterno 11**

Immobile residenziale tipo **Appartamento**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 11**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 217 Piano S1 - T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 207,36, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Dati di superficie: Totale: 91 m2 Totale escluse aree scoperte : 84 m2

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

### **Fabbricato civile tipo appartamento posto al Piano Terra, Primo e Interrato**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 217, Appartamento situato al piano Terra, Primo e cantinato in una struttura residenziale, tipo palazzina edificata alla fine degli anni novanta mediante Concessione edilizia rilasciata il 05/06/1996 – N.24/96, Protocolli n. 1953 e 2940 intestata ad “XXXXXXXXXX il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto è stato edificato su due piani fuori terra. Edificato con l’utilizzo di uno scheletro misto in cemento armato e murature portanti in doppi uni e muri di tamponatura in forato , la struttura del tetto risulta in legno misto a tavolati in latero cemento e solai a vista orizzontali in legno con copertura finale in coppi di argilla , i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci , ringhiere ecc risultano in discreto stato manutentivo. L’appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di un area distinta ed esclusiva , cintata mediante una recinzione in ferro ben mantenuta ed un cancello carraio posto in fregio alla Via San Giorgio.

L’Immobile risulta così composto: Al Piano Terra , Ingresso, cucina ,soggiorno , piccolo ambiente ad uso lavanderia, vano scala . Al Piano Primo: due camere da letto un bagno , un disimpegno ed un terrazzo.

Le pavimentazioni, risultano essere in tutti gli ambienti realizzate in piastrelle di gress porcellanato in buono stato conservativo, comprensivo dell’ambiente bagno. I sanitari del servizio igienico risultano in ottimo stato di esercizio e funzionanti e di buona qualità. I serramenti risultano essere in legno e provvisti di vetro a doppia camera, zanzariere retrattili e persiane in legno color marrone scuro in buono stato conservativo. La casa risulta ben arredata ed in perfetta efficienza e salubrità. La caldaia posta nell’ambiente principale Cucina /pranzo è di tipologia murale e risulta a Condensazione. I termosifoni perfettamente funzionanti risultano in ghisa smaltati di color bianco. Al piano primo si ha accesso ad un area adibita a terrazzo di generose dimensioni e

provvista di ringhiera in ferro perimetrale. La porta di accesso all'unità abitativa non è di recente generazione ma risulta avere una doppia chiusura di sicurezza . L'altezza degli ambienti al piano terra risulta essere di metri 2.70 , mentre al piano primo l'altezza è di 2.90 mt. L'abitazione risulta avere anche un ambiente non abitabile ad uso vespaio ma comunque fruito come cantina raggiungibile internamente mediante una scala in muratura.

Nel complesso la struttura risulta in buono stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture , solo una discreta efflorescenza esterna ed una preoccupante perdita d'acqua piovana indicizzata nell'angolo di attacco tra la zona terrazzata e la struttura abitativa che abbisognerebbe di manutenzione urgente. Alcune porzioni di intonaco esterno risultano ammalorate dall'umidità del luogo e dal tempo.

L'immobile al momento della visita risultava abitato con contratto di affitto regolare.

Il tutto corrisponde al Foglio 8 del Mappale 1296– Subalterno 11. del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Terra** –: Abitazione: Ingresso, cucina , soggiorno ,lavanderia ,vano scala –  
Piano Primo : due Camere , un Bagno, disimpegno , terrazzo.  
Piano Interrato ; due ambienti uniti adibiti a vespaio non agibili.

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 67,82 **calpestabili**. Ai quali si aggiunge l'area terrazzata di mq. 21.00 nella misura di 1/3 e l'area interrata adibita a vespaio nella misura di 1/10 .

### **Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord –; Roggia Molina.
- ad Est –; Via San Giorgio
- a Sud –;. Corte comune alle Unità Imm.
- ad Ovest – ; Mappale 1296 Sub. 10.

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 11

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 217 Piano S1 - T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 207,36, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

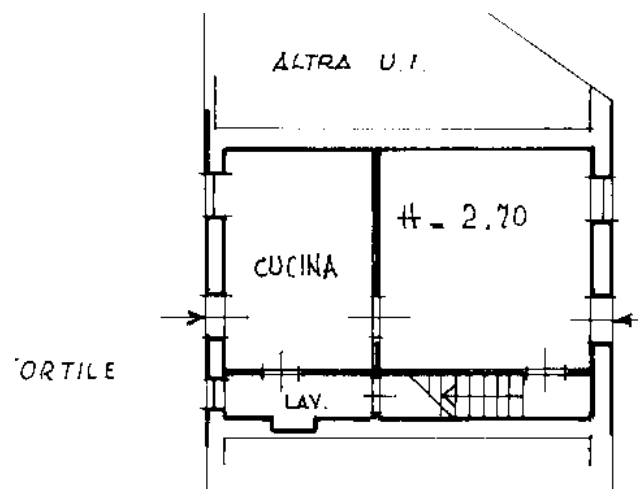
Dati di superficie: Totale: 91 m2 - Totale escluse aree scoperte 84 m2

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1996 mediante Concessione Edilizia N. 24/96 del 16/05/1996, eseguita da XXXXXXXXXXXX la stessa ha modificato completamente gli immobili nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi abitativi e rifacendo completamente tutti gli impianti elettrici ed termo sanitari del complesso partendo dal pian terreno sino al piano secondo ed ultimo fuori terra. Negli anni vi sono state ulteriori modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ed in buon esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1998, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.



## ***DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE***

### ***Foglio 8 Mappale 1296 - SUBALTERNO 11***

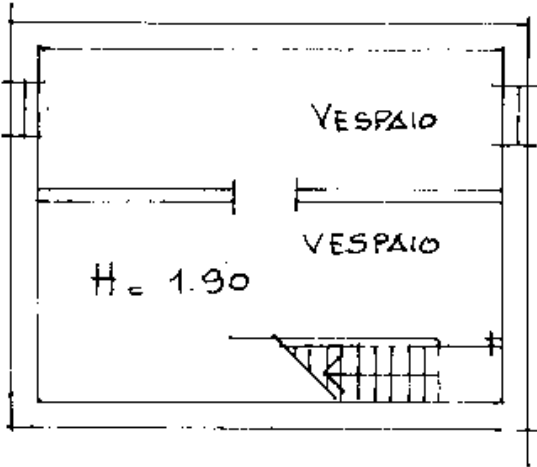
Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: Piano – Terra H 2.70 mt – Primo 2.85 mt. – Interrato h. 1.90 mt.

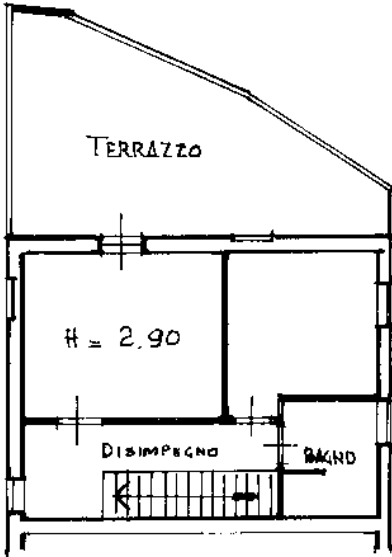
Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale ingresso, Cucina, soggiorno, lavanderia , vano scala.

PIANO PRIMO : Disimpegno , Camera letto , Bagno, Terrazzo.



PIANO INTERRATO :



Vespaio

LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
CUCINA		12.81	SUD-OVEST	BUONA
SOGGIORNO		17.22	NORD	BUONA
LAVAND		2.70	SUD	BUONA
CAMERA		14.05	SUD	BUONA
CAMERA		9.10	SUD	BUONA
BAGNO		4.24	NORD	BUONA
DISIMP.		6.50	SUD	BUONA
TERRAZZO		21.00	NORD	SUFFICIENTE

**Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

**Valutazione Fabbricato 6**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **1.100,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano terra , primo e interrato**

Mq 84.00 X 1.100,00 €/mq. Valore €. 92.400,00

- **Terrazzo**

In funzione di un terzo del valore

Mq 21.00 X 366.66 €/mq. Valore €. 7.699,86

---

**Totale Complessivo Valore €. 100.099,86**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 85.084,88 Arrotondati ad Euro 85.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 85.000,00**

**PERIZIA IMMOBILE 7**  
**Foglio 8 Mappale 1296 Subalterno 13**

Immobile residenziale tipo **Appartamento**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 13**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 213 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 188,51, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani - Dati di superficie: Totale: 75 m2 Totale escluse aree scoperte : 75 m2

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV) Foglio 8 Particella 1296

Intestazione attuale dell'immobile :

## **Fabbricato civile tipo appartamento posto al Piano Terra e Primo**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 213, Appartamento situato al piano terra, e primo di una struttura residenziale, tipo palazzina edificata in tempi remoti ma ristrutturata alla fine degli anni novanta mediante Concessione edilizia rilasciata il 05/06/1996 – N.24/96, Protocolli n. 1953 e 2940 intestata ad “XXXXX.” il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto è stato edificato su due piani fuori terra. Edificato con l'utilizzo di uno scheletro misto in doppi uni e cemento armato e muri di tamponatura in forati , la struttura del tetto risulta in legno misto a tavolati in latero cemento con copertura finale in coppi di argilla , i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci , ringhiere ecc risultano in discreto stato manutentivo. L'appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di un area distinta ed esclusive , cintata mediante una recinzione in ferro ben mantenuta ed un cancello carraio posto in fregio alla Via San Giorgio.

L'Immobile risulta così composto: Ingresso posto al pian terreno e vano scala , al piano primo soggiorno, cucina ,due camere da letto un bagno , un disimpegno .

Le pavimentazioni, risultano essere in tutti gli ambienti realizzate in piastrelle di gress porcellanato in buono stato conservativo e di buona qualità . I sanitari del servizio igienico risultano in buono stato di esercizio e funzionanti. I serramenti risultano essere in legno e provvisti di vetro a doppia camera, zanzariere retrattili e persiane in legno color marrone scuro in buono stato conservativo. Il soffitto di tutto l'immobile risulta essere in travatura lignea a vista di buona fattura ed in buono stato di manutenzione .La casa risulta ben arredata ed in perfetta efficienza e salubrità. La caldaia posta nell'ambiente principale Cucina /pranzo è di tipologia murale e risulta a Condensazione. I termosifoni perfettamente funzionanti risultano in ghisa smaltati di color bianco. La porta di accesso all'unità abitativa posta al pian terreno , non è di recente generazione ma risulta avere una doppia chiusura di sicurezza . L'altezza degli ambienti al piano primo risulta essere di metri 2.90 .

Nel complesso la struttura risulta in ottimo stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture , solo alcune porzioni di intonaco esterno risultano ammalorate dall'umidità del luogo e dal tempo.

L'immobile al momento della visita risultava abitato con contratto di affitto regolare.

Il tutto corrisponde al Foglio 8 del Mappale 1296– Subalterno 13. del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Terra** –: Abitazione: Ingresso, vano scala.



**Piano Primo**–: Abitazione: Soggiorno, Cucina , Due Camere, Bagno e disimpegno.

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 62,40 calpestabili.

**Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord –; Subalterno 11.
- ad Est –; Via San Giorgio
- a Sud –;. Corte comune alle Unità Imm.
- ad Ovest – ; Corte comune alle Unità Imm.

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022  
Immobile di catasto fabbricati –

Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 13**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 213 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 188,51, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani - Dati di superficie: Totale: 75 m2 Totale escluse aree scoperte : 75 m2

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1296

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Diritti e oneri reali:**

Atto del 06/07/2004 Pubblico ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186 registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012  
XXXXXXXXXX  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

**Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure storiche allegate.**

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1996 mediante Concessione Edilizia N. 24/96 del 16/05/1996, eseguita da XXX la stessa ha modificato completamente gli immobili nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi abitativi e rifacendo completamente tutti gli impianti elettrici ed termo sanitari del complesso partendo dal pian terreno sino al piano secondo ed ultimo fuori terra. Negli anni vi sono state ulteriori modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ed in buon esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1998, Non risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Rispetto al progetto depositato si denotano alcune difformità riportate nella scheda catastale riguardanti alcune aperture finestrate perimetrali ed una tramezza non correttamente posizionata. Si attesta che gli immobili no risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico ma sono perfettamente sanabili mediante una SCIA in sanatoria che si stima possa avere un costo complessivo di circa €. 3.500,00 comprensivo di oneri ed accise comunali.

**Provenienza:**

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale Proprietario , XXXXXXXDiritto di: Proprieta' per 1/1 dopo le seguenti formalità:

# **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

## **Foglio 8 Mappale 1296 - SUBALTERNO 13**

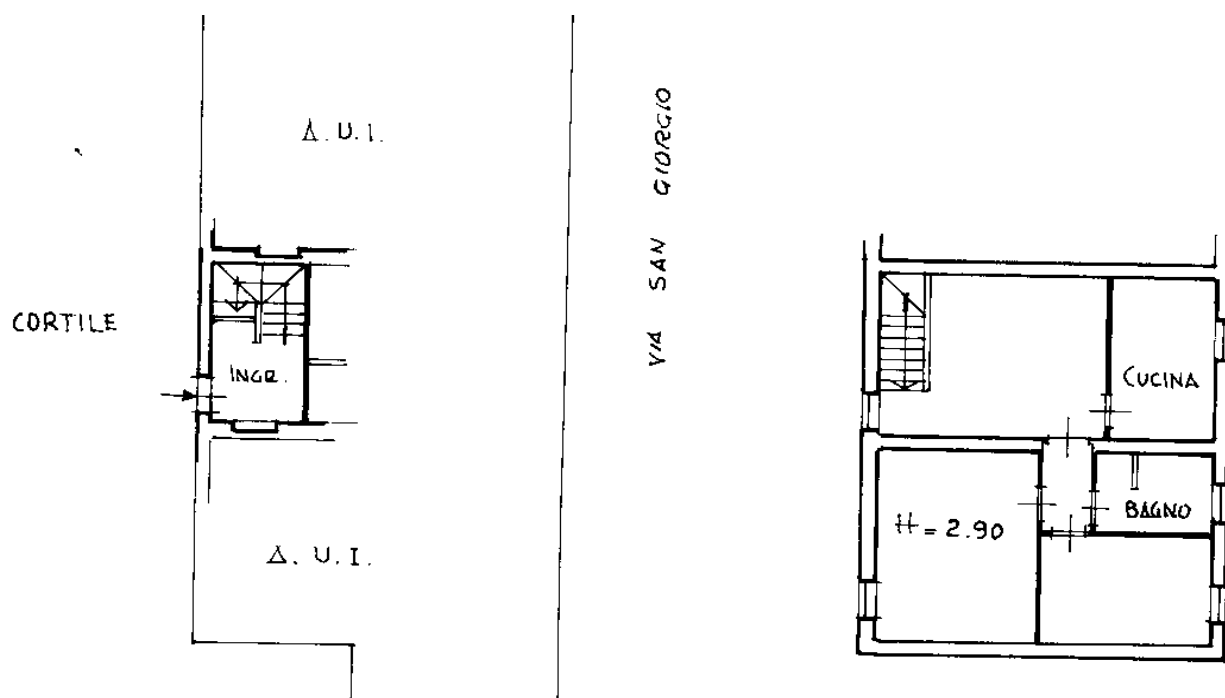
Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra e Piano Primo .H 2.90 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale ingresso, e Vano scala .

PIANO PRIMO: Soggiorno , Cucina , bagno, due camere un disimpegno.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
INGR.PIANO TERRA		7.20	OVEST	DISCRETA
SOGGIORNO		13.45	SUD-OVEST	BUONA
CUCINA		9.21	NORD	BUONA
BAGNO		4.40	SUD	BUONA
CAMERA		9.10	SUD	BUONA
CAMERA		14.70	SUD	BUONA
DISIMPEGNO		2.40	NORD	BUONA

### Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### Valutazione Fabbricato 7

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. 1.050,00 . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Terra e Primo**

Mq 75.00 X 1.050,00 €/mq. Valore €. 78.750,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 78.750,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 66.937,50 Arrotondati ad Euro 67.000,00. Ulteriore decurtazione per operazioni di sanatoria stimati in euro 3.500,00 modificano il valore finale in €.63.500,00**

**Valore totale arrotondato €. 63.500,00**

## **PERIZIA IMMOBILE 8**

### **Foglio 8 Mappale 1296 Subalterno 4**

Immobile residenziale tipo **Autorimessa**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 4**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 28,20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 m2 - Dati di superficie: Totale: 14 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV) Foglio 8 Particella 1296

#### **Fabbricato civile tipo Autorimessa posta al piano terra.**

Posizionato in Via San Giorgio, all'interno del mappale 1296 del Foglio 8, insiste una struttura in muratura dedicata all'alloggio di N. 5 Autorimesse situata al piano terra, al servizio delle unità abitative della stessa Ditta proprietaria. Le suddette Autorimesse sono state realizzate in un sol corpo mediante una Concessione edilizia rilasciata alla Società proprietaria , XXXXXX, nel 1991 ed indicizzata presso gli uffici comunali con la pratica N.888 del 21.02.1991. La struttura ad un solo piano fuori terra ha caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione con l'utilizzo di cemento armato per murature , fondazioni e solai piani . La copertura finale è stata realizzata in manto catramato con leggera pendenza per la defluizione delle acque piovane incanalate a loro volta in apposite grondaie e discese a pozzetto poste a terra ed in buono stato di funzionalità.

L'unità presa in considerazione è posta all'estremità sud del lotto e a diversità delle altre 4 gemelle , accorpa due piccoli vani serviti a ripostiglio coperto non collegati direttamente all'ambiente box. La chiusura dell'autorimessa è garantita da una porta in lamiera basculante . La pavimentazione risulta essere in battuto di cls lisciato. L'ambiente autorimessa è dotato all'interno di illuminazione autonoma e risulta allo stato dei luoghi in discreta forma di esercizio.

L'Immobile risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma regolare con altezza netta interna di 2.30 mt. .

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture .

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa di Mq. 14,00 :

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 14,00 calpestabili.

**Confini dell'immobile Autorimessa:**

- a Nord –; Subalterno 5 stessa ditta intestata
- ad Est –; Mappale 1296 corte comune
- a Sud –;. Mappale 1294
- ad Ovest – ; Mappale 1296 corte comune

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

- C) Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022  
Immobile di catasto fabbricati -  
Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Sez. Urb. A Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 4  
Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra  
Dati di classamento: Rendita: Euro 28,20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 m2 - Dati di superficie: Totale: 14 m2  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1296

**Diritti e oneri reali:**

Atto del 06/07/2004 Pubblico ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186 registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012  
XXXXXXXXXX  
Diritto di: Proprieta' per 1/1

### **Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1993 mediante Concessione Edilizia N. 8/91 del 21.02.1991 e Prot. 888 ed eseguita da XXXXXXXXXXXX., la stessa ha modificato completamente gli immobili mediante una demolizione e ricostruzione completa di n.5 autorimesse , modificando nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi ad uso locali accessori e rifacendo completamente tutti gli impianti fognari . Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1995, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

### **Provenienza:**

XXXXXXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1 dopo le seguenti formalità:

Sede in VILLANTERIO (PV)  
dal 06/07/2004 al 02/05/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Mediante Atto Pubblico del 06/07/2004 ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV)  
Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186  
registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura  
n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012  
Precedentemente Proprietà "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

### **Storia Ipotecaria**

STORIA RELATIVA AGLI IMMOBILI DI VILLANTERIO- UNITA' **NEGOZIALE 2**

### **Sez. A, Foglio. 8:**

Mapp. 1296/10 V. S. Giorgio 215 A/3 vani 4  
Mapp. 1296/11 V. S. Giorgio 217 A/3 vani 5,5  
Mapp. 1296/13 V. S. Giorgio 213 A/3 vani 5  
**Mapp. 1296/4 V. S. Giorgio C/6 mq. 14**  
Mapp. 1296/5 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
Mapp. 1296/6 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
Mapp. 1296/7 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
Mapp. 1296/8 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
Mapp. 1296/12 V. S. Giorgio C/6 mq. 20

Mapp. 1296/9 V. S. Giorgio Ente Comune

Al ventennio l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Villanterio alla Sez. A del Fg. 8 mapp. 11/1 cat. A/4 di vani 4,5, mapp. 11/2 cat. C/1 di mq. 23, mapp. 11/3 cat. A/4 di vani 4,5, ed al N.C.T. del Fg. 8 mapp. 66 di mq. 140 (in seguito mappale 509, in seguito mappale 1296), risultavano in piena ed esclusiva proprietà alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo ricevuto con atto di compravendita Notaio Rosario Di Giorgi del 24.12.1990 al n. 151329 di rep., trascritto a Pavia in data 14.05.1991 ai n.ri 5422 r.g./ 4261 r.p..In forza di costituzione del 15.03.1995, accertamento e classamento (n.123.1/1995) hanno origine gli identificativi mapp. 11/4 (C/6, mq 14), 11/5 (C/6, mq 15), 11/6 (C/6, mq 15), 11/7 (C/6, mq 15), 11/8 (C/6, mq 15), 11/9.

Mediante variazione del 07.02.1998, ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione, frazionamento e fusione (n. E00269.1/1998), vengono originati gli identificativi 11/10 (A/3, vani 4), 11/11 (A/3, vani 5,5), 11/12 (C/6, mq 20), 11/13 (A/3, vani 5).

Tramite variazione del 31.08.2007, prot. n. PV0349782, vengono generati gli identificativi attuali (da 1296 sub. 4 a 1296 sub.13).

Con trasformazione di società a ministero Not. Antonio Trotta del 06.07.2004 al n. 112495 di rep. , trascritto a Pavia in data 19.07.2004 ai n.ri 14130 r.g./ 8066 r.p., la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trasforma la propria forma in XXXXXXXXX.

Con il medesimo atto a ministero Not. Antonio Trotta del 06.07.2004 al n. 112495 di rep. , ma trascritto a Pavia in data 18.01.2012 ai n.ri 1044 r.g./ 732 r.p., la società XXXXXXXXXXXXX muta la denominazione sociale in XXXXXXXXXXXX



## ***DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE***

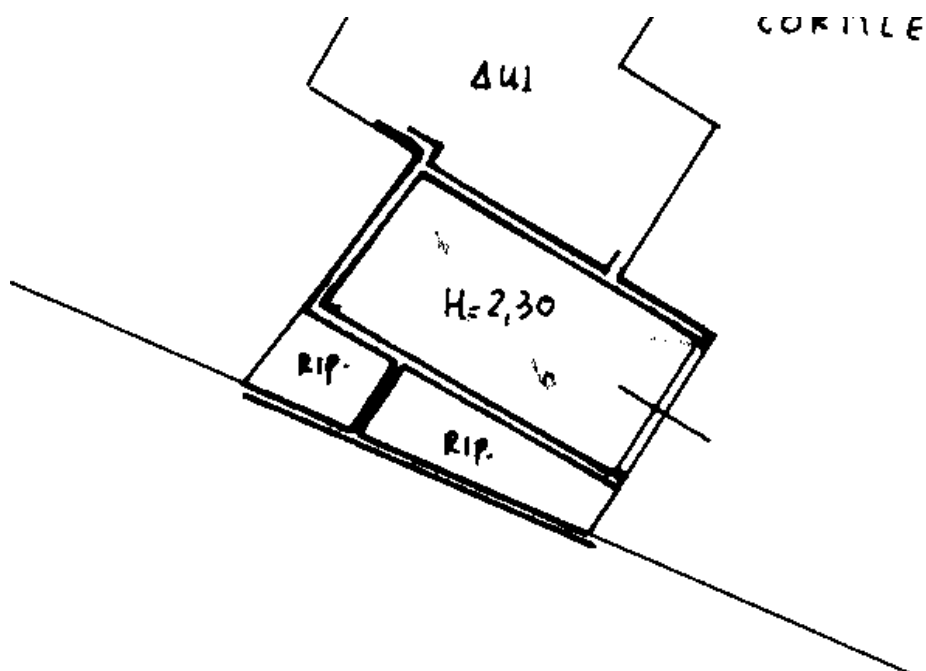
### ***FOGLIO 8 MAPPALE 1296 SUBALTERNO 4***

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra . H 2.30 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale Autorimessa e due vani ripostiglio.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
AUTORIMESSA		14.00	SUD-OVEST	BUONA

**Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

**Valutazione Fabbricato 8**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **550,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 14.00 X 550,00 €/mq. Valore €. 7.700,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 7.700,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 6.545,00 Arrotondati ad Euro 6.500,00.**

**Valore totale arrotondato €. 6.500,00**

## **PERIZIA IMMOBILE 9**

### **Foglio 8 Mappale 1296 Subalterno 5**

Immobile residenziale tipo **Autorimessa**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 5**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6e), Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 8 Particella 1296

#### **Fabbricato civile tipo Autorimessa posta al piano terra.**

Posizionato in Via San Giorgio, all'interno del mappale 1296 del Foglio 8, insiste una struttura in muratura dedicata all'alloggio di N. 5 Autorimesse situata al piano terra, al servizio delle unità abitative della stessa Ditta proprietaria. Le suddette Autorimesse sono state realizzate in un sol corpo mediante una Concessione edilizia rilasciata alla Società proprietaria, XXXX nel 1991 ed indicizzata presso gli uffici comunali con la pratica N.888 del 21.02.1991. La struttura ad un solo piano fuori terra ha caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione con l'utilizzo di cemento armato per murature, poi rivestite in mattonelle di cotto, fondazioni e solai piani. La copertura finale è stata realizzata in manto catramato con leggera pendenza per la defluizione delle acque piovane incanalate a loro volta in apposite grondaie e discese a pozzetto poste a terra ed in buono stato di funzionalità.

L'unità presa in considerazione è la seconda a partire dall'estremità sud del lotto. La chiusura dell'autorimessa è garantita da una porta in lamiera basculante. La pavimentazione risulta essere in battuto di cls liscio. L'ambiente autorimessa è dotato all'interno di illuminazione autonoma e risulta allo stato dei luoghi in discreta forma di esercizio.

L'Immobile risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma regolare con altezza netta interna di 2.30 mt. .

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture.

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa di Mq. 15,00 :

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 15,00 calpestabili.

**Confini dell'immobile Autorimessa:**

- a Nord –; Subalterno 6 stessa ditta intestata
- ad Est –; Mappale 1296 corte comune
- a Sud –;. Subalterno 4 stessa ditta intestata
- ad Ovest – ; Mappale 1296 corte comune

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 5

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1296

**Diritti e oneri reali:**

Atto del 06/07/2004 Pubblico ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186 registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012  
XXXXXXXXXXXXdal 06/07/2004 al 02/05/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1/1

### **Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1993 mediante Concessione Edilizia N. 8/91 del 21.02.1991 e Prot. 888 ed eseguita da XXXXXXXX., la stessa ha modificato completamente gli immobili mediante una demolizione e ricostruzione completa di n.5 autorimesse , modificando nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi ad uso locali accessori e rifacendo completamente tutti gli impianti fognari . Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1995, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

### **Provenienza:**

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale Proprietario , XXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/1 dopo le seguenti formalità:

dal 06/07/2004 al 02/05/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Mediante Atto Pubblico del 06/07/2004 ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV)  
Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186  
registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura  
n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012  
Precedentemente Proprietà "XXXXXXXXXXXXX"

### **Storia Ipotecaria**

STORIA RELATIVA AGLI IMMOBILI DI VILLANTERIO- UNITA' **NEGOZIALE 2**

#### **Sez. A, Foglio. 8:**

Mapp. 1296/10 V. S. Giorgio 215 A/3 vani 4  
Mapp. 1296/11 V. S. Giorgio 217 A/3 vani 5,5  
Mapp. 1296/13 V. S. Giorgio 213 A/3 vani 5  
Mapp. 1296/4 V. S. Giorgio C/6 mq. 14  
**Mapp. 1296/5 V. S. Giorgio C/6 mq. 15**  
Mapp. 1296/6 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
Mapp. 1296/7 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
Mapp. 1296/8 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
Mapp. 1296/12 V. S. Giorgio C/6 mq. 20  
Mapp. 1296/9 V. S. Giorgio Ente Comune

Al ventennio l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Villanterio alla Sez. A del Fg. 8 mapp. 11/1 cat. A/4 di vani 4,5, mapp. 11/2 cat. C/1 di mq. 23, mapp. 11/3 cat. A/4 di vani 4,5, ed al N.C.T. del Fg. 8 mapp. 66 di mq. 140 (in seguito mappale 509, in seguito mappale 1296), risultavano in piena ed esclusiva proprietà alla società XXXXXX., per averlo ricevuto con atto di compravendita Notaio Rosario Di Giorgi del 24.12.1990 al n. 151329 di rep., trascritto a Pavia in data 14.05.1991 ai n.ri 5422 r.g./ 4261 r.p..In forza di costituzione del 15.03.1995, accertamento e classamento (n.123.1/1995) hanno origine gli identificativi mapp. 11/4 (C/6, mq 14), 11/5 (C/6, mq 15), 11/6 (C/6, mq 15), 11/7 (C/6, mq 15), 11/8 (C/6, mq 15), 11/9.

Mediante variazione del 07.02.1998, ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione, frazionamento e fusione (n. E00269.1/1998), vengono originati gli identificativi 11/10 (A/3, vani 4), 11/11 (A/3, vani 5,5), 11/12 (C/6, mq 20), 11/13 (A/3, vani 5).

Tramite variazione del 31.08.2007, prot. n. PV0349782, vengono generati gli identificativi attuali (da 1296 sub. 4 a 1296 sub.13).

Con trasformazione di società a ministero Not. Antonio Trotta del 06.07.2004 al n. 112495 di rep. , trascritto a Pavia in data 19.07.2004 ai n.ri 14130 r.g./ 8066 r.p., la società XX. trasforma la propria forma in XXXXXXXXXXXX

Con il medesimo atto a ministero Not. Antonio Trotta del 06.07.2004 al n. 112495 di rep. , ma trascritto a Pavia in data 18.01.2012 ai n.ri 1044 r.g./ 732 r.p., la società XXXXXXXXXXXX muta la denominazione sociale in XXXXXXXXXXXX

## ***DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE***

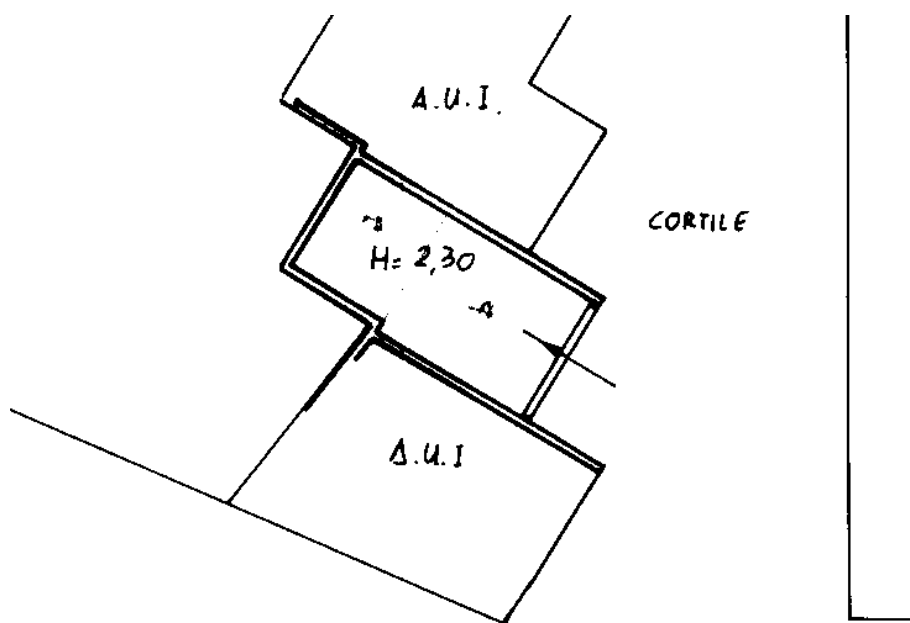
### ***FOGLIO 8 MAPPALE 1296 SUBALTERNO 5***

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra . H 2.30 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale Autorimessa e due vani ripostiglio.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
AUTORIMESSA		14.00	SUD-OVEST	BUONA

**Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

**Valutazione Fabbricato 9**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. 550,00 . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 15.00 X 550,00 €/mq. Valore €. 8.250,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 8.250,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 7.012,50 Arrotondati ad Euro 7.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 7.000,00**



## **PERIZIA IMMOBILE 10**

### **Foglio 8 Mappale 1296 Subalterno 6**

Immobile residenziale tipo **Autorimessa**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 6**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 -- Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV) Foglio 8 Particella 1296

#### **Fabbricato civile tipo Autorimessa posta al piano terra.**

Posizionato in Via San Giorgio, all'interno del mappale 1296 del Foglio 8, insiste una struttura in muratura dedicata all'alloggio di N. 5 Autorimesse situata al piano terra, al servizio delle unità abitative della stessa Ditta proprietaria. Le suddette Autorimesse sono state realizzate in un sol corpo mediante una Concessione edilizia rilasciata alla Società proprietaria, XXXXXXX nel 1991 ed indicizzata presso gli uffici comunali con la pratica N.888 del 21.02.1991. La struttura ad un solo piano fuori terra ha caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione con l'utilizzo di cemento armato per murature, poi rivestite in mattonelle di cotto, fondazioni e solai piani. La copertura finale è stata realizzata in manto catramato con leggera pendenza per la defluizione delle acque piovane incanalate a loro volta in apposite grondaie e discese a pozzetto poste a terra ed in buono stato di funzionalità.

L'unità presa in considerazione è la terza a partire dall'estremità sud del lotto. La chiusura dell'autorimessa è garantita da una porta in lamiera basculante. La pavimentazione risulta essere in battuto di cls liscio. L'ambiente autorimessa è dotato all'interno di illuminazione autonoma e risulta allo stato dei luoghi in discreta forma di esercizio.

L'Immobile risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma regolare con altezza netta interna di 2.30 mt. .

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture .

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa di Mq. 15,00 :

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 15,00 calpestabili.

**Confini dell'immobile Autorimessa:**

- a Nord –; Subalterno 7 stessa ditta intestata
- ad Est –; Mappale 1296 corte comune
- a Sud –;. Subalterno 5 stessa ditta intestata
- ad Ovest – ; Mappale 1296 corte comune

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 6**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1296

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1993 mediante Concessione Edilizia N. 8/91 del 21.02.1991 e Prot. 888 ed eseguita da XXXXXXXX la stessa ha modificato completamente gli immobili mediante una demolizione e ricostruzione completa di n.5 autorimesse , modificando nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi ad uso locali accessori e rifacendo completamente tutti gli impianti fognari . Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1995, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

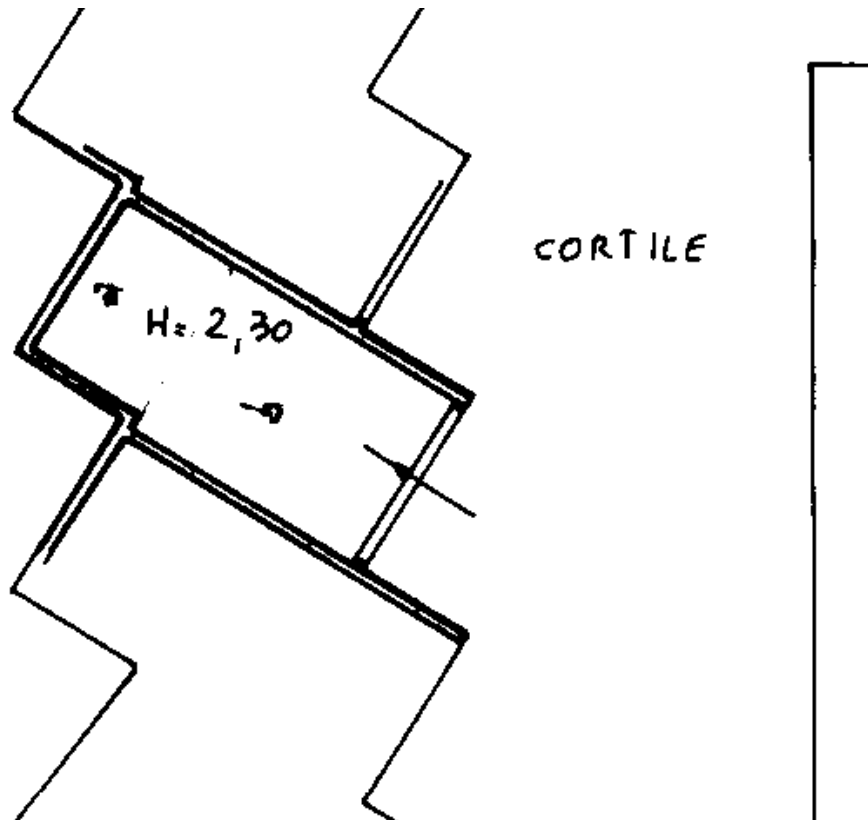
## ***DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE***

### ***FOGLIO 8 MAPPALE 1296 SUBALTERNO 6***

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.  
Altezza interna utile: P – Terra . H 2.30 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale Autorimessa .



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
AUTORIMESSA		14.00	SUD-OVEST	BUONA

**Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

**Valutazione Fabbricato 10**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. 550,00 . .Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 15.00 X 550,00 €/mq. Valore €. 8.250,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 8.250,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 7.012,50 Arrotondati ad Euro 7.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 7.000,00**

## **PERIZIA IMMOBILE 11**

### **Foglio 8 Mappale 1296 Subalterno 7**

Immobile residenziale tipo **Autorimessa**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Dati identificativi:

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 7**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1296

### **Fabbricato civile tipo Autorimessa posta al piano terra.**

Posizionato in Via San Giorgio, all'interno del mappale 1296 del Foglio 8, insiste una struttura in muratura dedicata all'alloggio di N. 5 Autorimesse situata al piano terra, al servizio delle unità abitative della stessa Ditta proprietaria. Le suddette Autorimesse sono state realizzate in un sol corpo mediante una Concessione edilizia rilasciata alla Società proprietaria , XXXXXXXX nel 1991 ed indicizzata presso gli uffici comunali con la pratica N.888 del 21.02.1991. La struttura ad un solo piano fuori terra ha caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione con l'utilizzo di cemento armato per murature , poi rivestite in mattonelle di cotto , fondazioni e solai piani . La copertura finale è stata realizzata in manto catramato con leggera pendenza per la defluizione delle acque piovane incanalate a loro volta in apposite grondaie e discese a pozzetto poste a terra ed in buono stato di funzionalità.

L'unità presa in considerazione è la terza a partire dall'estremità sud del lotto .La chiusura dell'autorimessa è garantita da una porta in lamiera basculante . La pavimentazione risulta essere in battuto di cls lisciato. L'ambiente autorimessa è dotato all'interno di illuminazione autonoma e risulta allo stato dei luoghi in discreta forma di esercizio.

L'Immobile risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma regolare con altezza netta interna di 2.30 mt. .

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture .

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa di Mq. 15,00 :

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 15,00 calpestabili.

**Confini dell'immobile Autorimessa:**

- a Nord –; Subalterno 8 stessa ditta intestata
- ad Est –; Mappale 1296 corte comune
- a Sud –;. Subalterno 6 stessa ditta intestata
- ad Ovest – ; Mappale 1296 corte comune

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

D) Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 7**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1296

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1993 mediante Concessione Edilizia N. 8/91 del 21.02.1991 e Prot. 888 ed eseguita da [REDACTED] stessa ha modificato completamente gli immobili mediante una demolizione e ricostruzione completa di n.5 autorimesse , modificando nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi ad uso locali accessori e rifacendo completamente tutti gli impianti fognari . Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1995, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

## ***DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE***

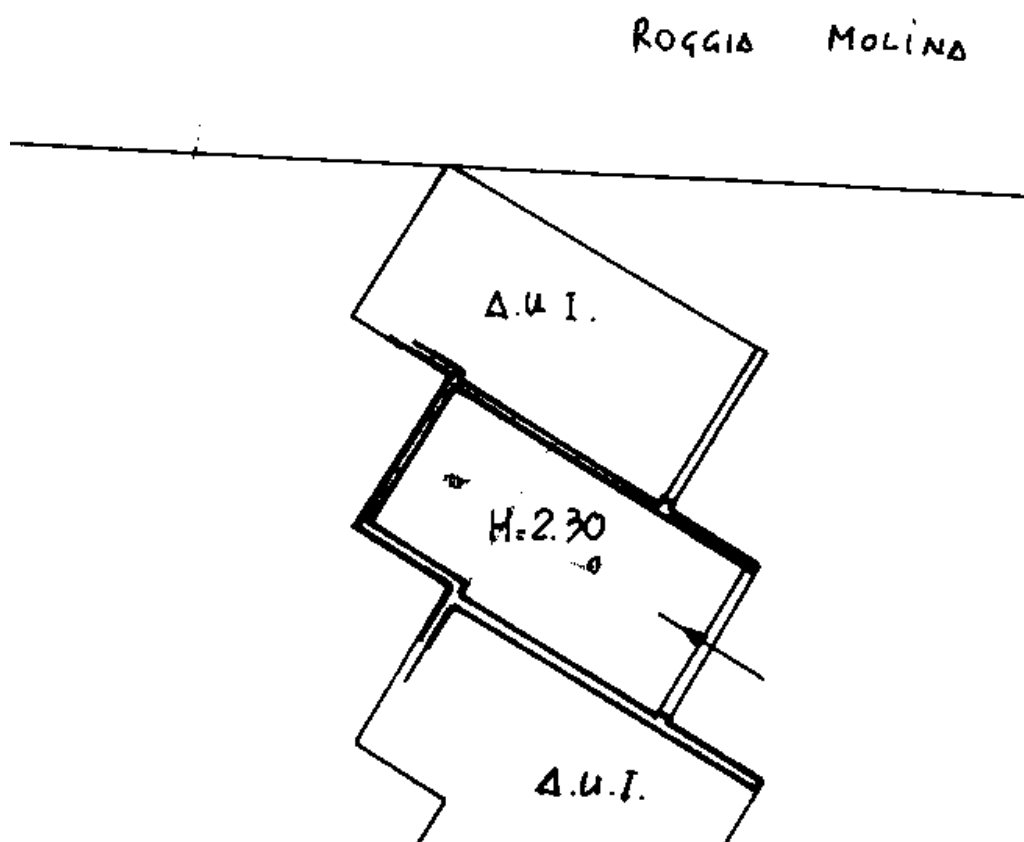
### ***FOGLIO 8 MAPPALE 1296 SUBALTERNO 7***

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra . H 2.30 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale Autorimessa .



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
AUTORIMESSA		15.00	SUD-OVEST	BUONA

### Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### Valutazione Fabbricato 11

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. 550,00 . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 15.00 X 550,00 €/mq. Valore €. 8.250,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 8.250,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 7.012,50 Arrotondati ad Euro 7.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 7.000,00**



## **PERIZIA IMMOBILE 12**

### **Foglio 8 Mappale 1296 Subalterno 8**

Immobile residenziale tipo **Autorimessa**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Dati identificativi:

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 8**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV) Foglio 8 Particella 1296

#### **Fabbricato civile tipo Autorimessa posta al piano terra.**

Posizionato in Via San Giorgio, all'interno del mappale 1296 del Foglio 8, insiste una struttura in muratura dedicata all'alloggio di N. 5 Autorimesse situata al piano terra, al servizio delle unità abitative della stessa Ditta proprietaria. Le suddette Autorimesse sono state realizzate in un sol corpo mediante una Concessione edilizia rilasciata alla Società proprietaria , XXXXXXXXXX, nel 1991 ed indicizzata presso gli uffici comunali con la pratica N.888 del 21.02.1991. La struttura ad un solo piano fuori terra ha caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione con l'utilizzo di cemento armato per murature , poi rivestite in mattonelle di cotto , fondazioni e solai piani . La copertura finale è stata realizzata in manto catramato con leggera pendenza per la defluizione delle acque piovane incanalate a loro volta in apposite grondaie e discese a pozzetto poste a terra ed in buono stato di funzionalità.

L'unità presa in considerazione è la terza a partire dall'estremità sud del lotto .La chiusura dell'autorimessa è garantita da una porta in lamiera basculante . La pavimentazione risulta essere in battuto di cls liscio. L'ambiente autorimessa è dotato all'interno di illuminazione autonoma e risulta allo stato dei luoghi in discreta forma di esercizio.

L'Immobile risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma regolare con altezza netta interna di 2.30 mt. .

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture .

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa di Mq. 15,00 :

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 15,00 calpestabili.

**Confini dell'immobile Autorimessa:**

- a Nord –; Mappale 1296 corte comune
- ad Est –; Mappale 1296 corte comune
- a Sud –;. Subalterno 7 stessa ditta intestata
- ad Ovest – ; Mappale 1296 corte comune

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

E) Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 8**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 8 Particella 1296

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1993 mediante Concessione Edilizia N. 8/91 del 21.02.1991 e Prot. 888 ed eseguita da EMMEGIESSE S.P.A., la stessa ha modificato completamente gli immobili mediante una demolizione e ricostruzione completa di n.5 autorimesse , modificando nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi ad uso locali accessori e rifacendo completamente tutti gli impianti fognari . Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1995, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

**FOGLIO 8 MAPPALE 1296 SUBALTERNO 8**

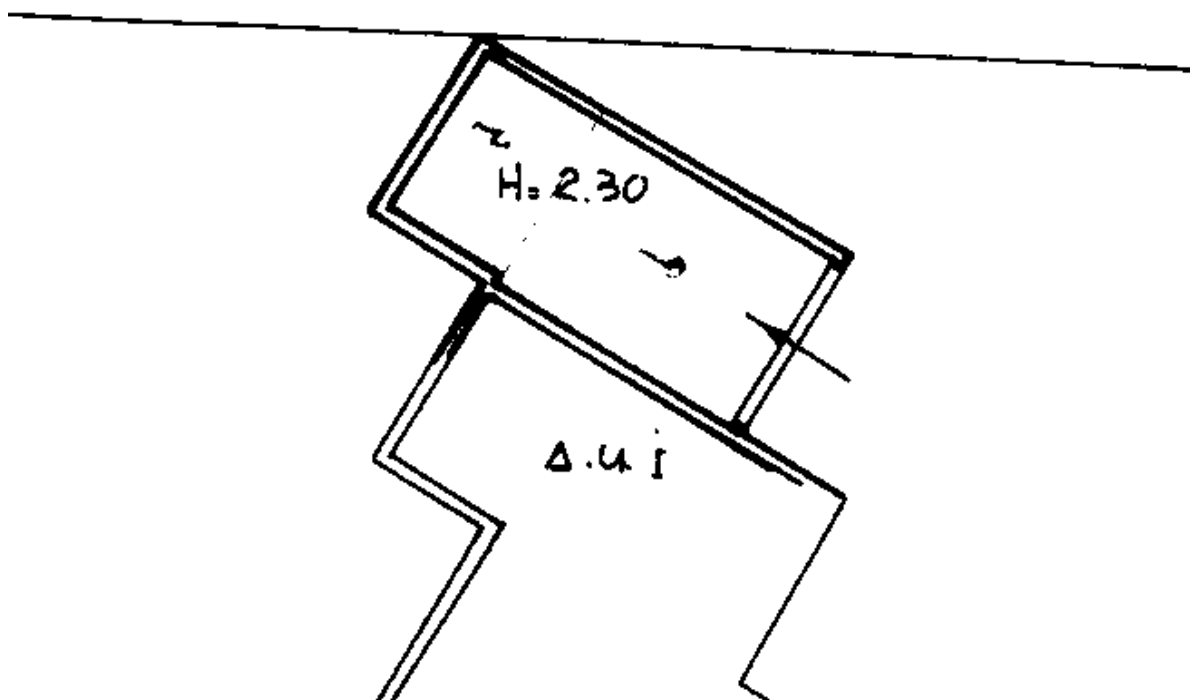
Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra . H 2.30 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale Autorimessa .

ROGGIA MOLINA



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
AUTORIMESSA		15.00	SUD-OVEST	BUONA

### Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### Valutazione Fabbricato 12

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **550,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 15.00 X 550,00 €/mq. Valore €. 8.250,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 8.250,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 7.012,50 Arrotondati ad Euro 7.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 7.000,00**

## **PERIZIA IMMOBILE 13**

### **Foglio 8 Mappale 1296 Subalterno 12**

Immobile residenziale tipo **Autorimessa**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Dati identificativi:

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 12**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 213 Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 40,28, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 m2 - Dati di superficie: Totale: 20 m2

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV) Foglio 8 Particella 1296

#### **Fabbricato civile tipo Autorimessa posta al piano terra.**

Posizionato in Via San Giorgio al civico 213, all'interno del mappale 1296 del Foglio 8, ed inserito al pian terreno di un contesto edilizio di remota costruzione poi completamente ristrutturato e contenente tre unità abitative , insiste un ambiente a destinazione d'uso Autorimessa. Il tutto risulta accorpato direttamente al Subalterno 11 dello stesso mappale . Infatti la copertura dell'autorimessa presa in considerazione risulta essere il terrazzo ad uso esclusivo dell'unità immobiliare ad uso abitativo mappale 1296 sub.11 periziato antecedentemente. La ristrutturazione complessiva dell'unità immobiliare risulta essere stata posta in essere alla fine degli anni novanta mediante Concessione edilizia rilasciata il 05/06/1996 – N.24/96, Protocolli n. 1953 e 2940 intestata ad “XXXXXXXXXXXXX il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto edificato su un piano fuori terra con l'utilizzo di uno scheletro portante in muratura in mattoni di argilla e murature portanti in doppi uni, la struttura del tetto risulta in tavolati di latero cemento con copertura finale piana e piastrellata dedicata ad altra unità immobiliare ed utilizzata come terrazzo esclusivo.

I canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci , ringhiere ecc risultano in pessimo stato manutentivo ed abbisognerebbero di cure .

Completamente scorporato dalle unità abitative questo manufatto di forma irregolare ha un utilizzo ad autorimessa ed un accesso carrabile posto ad ovest all'interno della corte comune esclusiva e cintata

L'unità presa in considerazione è posta all'estremità nord del lotto , La chiusura dell'autorimessa è garantita da una porta in lamiera basculante . La pavimentazione risulta essere in battuto di cls liscio. L'ambiente autorimessa è dotato all'interno di illuminazione autonoma e risulta allo stato dei luoghi in discreta forma di esercizio.

L'Immobile risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma irregolare con altezza netta interna di 2.70 mt. .

Nel complesso la struttura risulta in sufficiente stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture ma alcune efflorescenze dovute ad umidità sulle pareti perimetrali. .

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa di Mq. 20,00 :

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 20,00 calpestabili.

### **Confini dell'immobile Autorimessa:**

- a Nord –; Mappale 1296 corte comune
- ad Est –; Mappale 1296 corte comune
- a Sud –;. Subalterno 11 stessa ditta intestata
- ad Ovest – ; Via san Giorgio

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

### **Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022  
Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi:

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1296 Subalterno 12**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 213 Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 40,28, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 m2 - Dati di superficie: Totale: 20 m2

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1296

Intestazione attuale dell'immobile

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

L'immobile oggetto di perizia, è stato interessato da ristrutturazione complessiva di più unità immobiliari e posta in essere alla fine degli anni novanta mediante Concessione edilizia rilasciata il 05/06/1996 – N.24/96, Protocolli n. 1953 e 2940 intestata ad “EMMEGIESSE S.N.C.” la stessa ha modificato completamente gli immobili mediante una parziale demolizione e ricostruzione, modificando nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi ad uso locali accessori e rifacendo completamente tutti gli impianti fognari . Le Planimetrie depositate presso l’Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1998, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l’ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

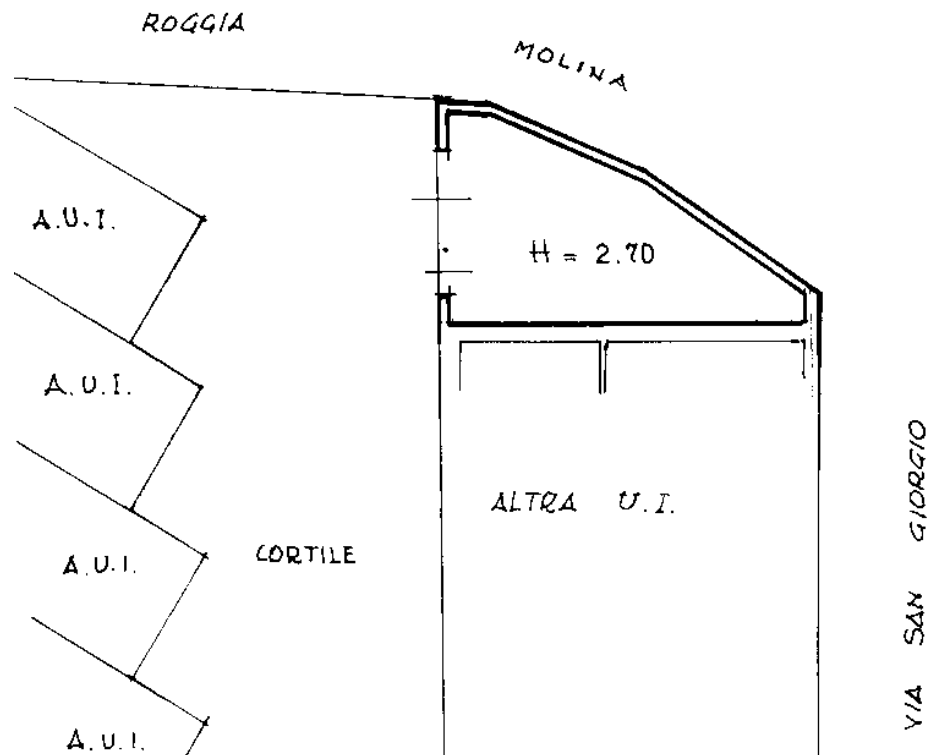
LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
AUTORIMESSA		20.00	NORD EST	SUFFICIENTE

***DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE***  
***FOGLIO 8 MAPPALE 1296 SUBALTERNO 12***

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.  
Altezza interna utile: P – Terra . H 2.70 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale Autorimessa .





### **Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### **Valutazione Fabbricato 13**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **630,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 20.00 X 630,00 €/mq.      Valore €. **12.600,00**

---

**Totale Complessivo Valore €. **8.250,00****

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. **10.710,00** Arrotondati ad Euro **10.700,00.****

**Valore totale arrotondato €. **10.700,00****

# **PERIZIA IMMOBILE 14**

## **Foglio 8 Mappale 1293 Subalterno 4**

Immobile residenziale tipo **Appartamento**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Dati identificativi:

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1293 Subalterno 4**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 207 Piano TERRA

Dati di classamento: Rendita: Euro 150,81, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani - Dati di superficie: Totale: 80 m2 Totale escluse aree scoperte : 72 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 8 Particella 1293

### **Fabbricato civile tipo appartamento posto al Piano Terra**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 207, Appartamento situato al piano terra, di una struttura residenziale, tipo palazzina edificata in tempi remoti e ristrutturata completamente negli anni ottanta, poi rivisitata in modo funzionale e semplicemente manutentivo sino ai giorni nostri. Il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto è stato edificato su due piani fuori terra. Edificato con l'utilizzo di uno scheletro misto in muratura portante di doppi uni e latero cemento, la struttura del tetto risulta in legno misto a tavolati in latero cemento con copertura finale in coppi di argilla, i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci, ringhiere ecc risultano in discreto stato manutentivo. L'appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di un area distinta ed esclusive, cintata mediante una recinzione in ferro ben mantenuta ed un cancello carraio posto in fregio alla Via San Giorgio.

L'Immobile risulta così composto: Ingresso, soggiorno/cucina (in unico ambiente), due camere da letto un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio.

Le pavimentazioni, risultano essere negli ambienti principali realizzate in piastrelle di gress porcellanato in discreto stato conservativo, mentre in bagno risultano essere in gress porcellanato di diversa fattura e colore ormai in cattivo stato. I sanitari risultano in pessimo stato di utilizzo ed andrebbero sostituiti. I serramenti risultano essere in legno e provvisti di vetro a doppia camera, zanzariere retrattili ed inferriate protettive. Il tutto in cattivo stato conservativo. La casa risulta disabitata da tempo e conserva all'interno diverso mobilio ormai in cattivo stato conservativo, anche le murature interne hanno subito il passare del tempo senza fruire di adeguata cura e riscaldamento evidenziando in più punti uno stato di ammaloramento degli intonaci ora da rivedere. La caldaia posta nell'ambiente principale Cucina /pranzo è di tipologia murale e risulta ancora collegata ma non si conosce la sua salubrità ed efficienza. I termosifoni risultano in ghisa smaltati

di color bianco. La porta di accesso all'unità abitativa non è di recente generazione ma risulta avere una doppia chiusura di sicurezza . L'altezza degli ambienti al piano terra risulta essere di metri 2.70 .

Nel complesso la struttura risulta in cattivo stato conservativo e denuncia alcune lesioni poste nei davanzali verso la corte lato ovest ed efflorescenze negli intonaci esterni dovuti alla scarsa manutenzione.

L'immobile al momento della visita risultava disabitato.

Il tutto corrisponde al Foglio 8 del Mappale 1293– Subalterno 4. del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Terra** –: Abitazione: Ingresso, cucina /Soggiorno ,due Camere , un Bagno, disimpegno , ripostiglio.

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 62,20 **calpestabili**.

### **Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord –; Mappale 1296.
- ad Est –; Via San Giorgio
- a Sud –;. Corte comune alle Unità Imm.
- ad Ovest – ; Corte comune alle Unità Imm.

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi:

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1293 Subalterno 4**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 207 Piano TERRA

Dati di classamento: Rendita: Euro 150,81, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani - Dati di superficie: Totale: 80 m2 Totale escluse aree scoperte : 72 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1293

**Diritti e oneri reali:**

Atto del 06/07/2004 Pubblico ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186 registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012  
XXXXXXXXXXXX dal 06/07/2004 al 02/05/2013  
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

**Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure storiche allegate.**

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1986 mediante Concessione Edilizia N. 42/86, eseguita da XXXXXXXXXXXX., la stessa ha modificato parzialmente gli immobili nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi abitativi e rifacendo completamente tutti gli impianti elettrici ed termo sanitari del complesso partendo dal pian terreno sino al piano primo ed ultimo fuori terra. Negli anni vi sono state poche modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ma in cattivo stato di esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1986, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata. Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

# DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

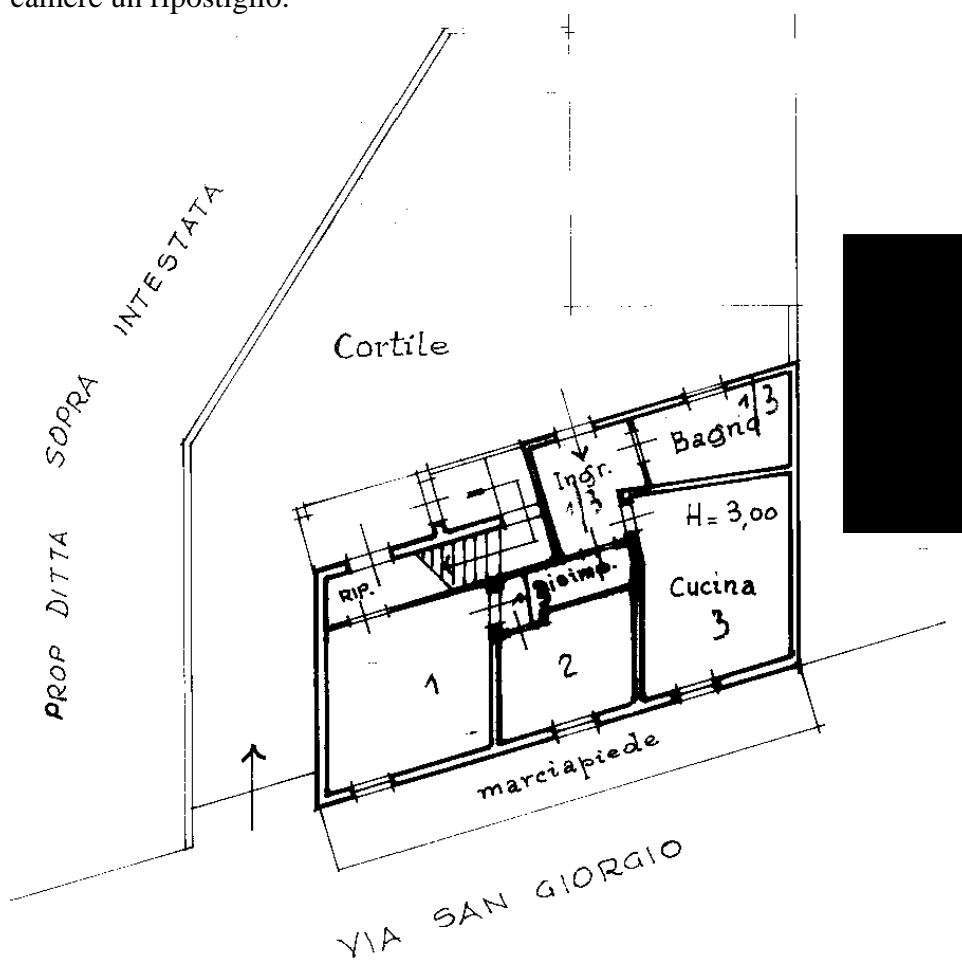
## Foglio 8 Mappale 1293 - SUBALTERNO 4

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra .H 3.00 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo/cucina bagno, due camere un ripostiglio.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
INGRESSO		5.00	OVEST	SUFFICIENTE
SOGGIORNO/ PRANZO/CUCINA		20.00	NORD	SUFFICIENTE
DISIMPEGNO		3.20	NORD	SUFFICIENTE
BAGNO		6.20	SUD	SUFFICIENTE
CAMERA		9.55	SUD	SUFFICIENTE
CAMERA		18.16	SUD	SUFFICIENTE
RIPOSTIGLIO		3.65	OVEST	SUFFICIENTE

**Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

**Valutazione Fabbricato 14**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **900,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano TERRA**

Mq 72.00 X 900,00 €/mq. Valore €. 64.800,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 64.800,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 55.080,00 Arrotondati ad Euro 55.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 55.000,00**

## **PERIZIA IMMOBILE 15**

### **Foglio 8 Mappale 1293 Subalterno 5**

Immobile residenziale tipo **Appartamento**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1293 Subalterno 5**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 207 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 150,81, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani - Dati di superficie: Totale: 86 m2 Totale escluse aree scoperte : 78 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1293

#### **Fabbricato civile tipo appartamento posto al Piano Primo**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 207, Appartamento situato al piano primo, di una struttura residenziale, tipo palazzina edificata in tempi remoti e ristrutturata completamente negli anni ottanta, poi rivisitata in modo funzionale e semplicemente manutentivo sino ai giorni nostri. Il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese, il Manufatto è stato edificato su due piani fuori terra. Edificato con l'utilizzo di uno scheletro misto in muratura portante di doppi uni e latero cemento, la struttura del tetto risulta in legno misto a tavolati in latero cemento e solaio in legno a vista ben realizzato con copertura finale in coppi di argilla, i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci, ringhiere ecc risultano in discreto stato manutentivo. L'appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di un area distinta ed esclusiva, cintata mediante una recinzione in ferro ben mantenuta ed un cancello carraio posto in fregio alla Via San Giorgio.

L'Immobile risulta così composto: Ingresso, soggiorno/cucina (in unico ambiente), due camere da letto un bagno, corridoio, un disimpegno.

Le pavimentazioni, risultano essere dell'epoca di realizzazione datate anni ottanta, negli ambienti scala di accesso sono presenti gradini in pietra levigata e mattonelle di ceramica smaltata mentre nelle zone abitative sono presenti piastrelle in "marmette di vario colore ancora in discreto stato conservativo e piastrelle in ceramica smaltata del tempo. I sanitari risultano in sufficiente stato conservativo e di utilizzo. I serramenti risultano essere in legno e provvisti di vetro a doppia camera, zanzariere retrattili ed in parte munite di tapparelle in pvc (verso la corte comune zona ovest) ed in parte con chiusura a persiana in legno (verso Via San Giorgio). Il tutto in sufficiente stato conservativo. La casa risulta disabitata e conserva all'interno diverso mobilio in discreto stato

conservativo, anche le murature interne hanno subito il passare del tempo senza fruire di molta cura ma sono ancora in buono stato . La caldaia posta nell'ambiente principale Cucina /pranzo è di tipologia murale e risulta ancora collegata ma non si conosce la sua salubrità ed efficienza. . I termosifoni risultano in ghisa smaltati di color bianco. La porta di accesso all'unità abitativa non è di recente generazione ma risulta avere una doppia chiusura di sicurezza . L'altezza degli ambienti al piano terra risulta essere di metri 3.00 .

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato conservativo e denuncia alcune lesioni poste nei davanzali verso la corte lato ovest ed efflorescenze negli intonaci esterni dovuti alla scarsa manutenzione ma nulla di preoccupante.

L'immobile al momento della visita risultava disabitato.

Il tutto corrisponde al Foglio 8 del Mappale 1293 – Subalterno 5. del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Primo** –: Abitazione: Ingresso, vano scala , corridoio, cucina /Soggiorno ,due Camere , un Bagno, disimpegno.

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 67,00 **calpestabili**.

### **Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord –; Mappale 1296.
- ad Est –; Via San Giorgio
- a Sud –;. Corte comune alle Unità Imm.
- ad Ovest – ; Corte comune alle Unità Imm.



**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022  
Immobile di catasto fabbricati -  
Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1293 Subalterno 5**  
Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 207 Piano 1  
Dati di classamento: Rendita: Euro 150,81, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4  
vani - Dati di superficie: Totale: 86 m2 Totale escluse aree scoperte : 78 m2  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1293

**Diritti e oneri reali:**

Atto del 06/07/2004 Pubblico ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186 registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012  
XXXXXXXXXXXX dal 06/07/2004 al 02/05/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

**Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure storiche allegate.**

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati interessati da una completa ristrutturazione edilizia che ha avuto luogo nell'anno 1986 mediante Concessione Edilizia N. 42/86, eseguita [REDACTED], la stessa ha modificato parzialmente gli immobili nel loro aspetto sia esterno che interno mutando gli spazi abitativi e rifacendo completamente tutti gli impianti elettrici ed termo sanitari del complesso partendo dal pian terreno sino al piano primo ed ultimo fuori terra. Negli anni vi sono state poche modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ma in cattivo stato di esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1986, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

## DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

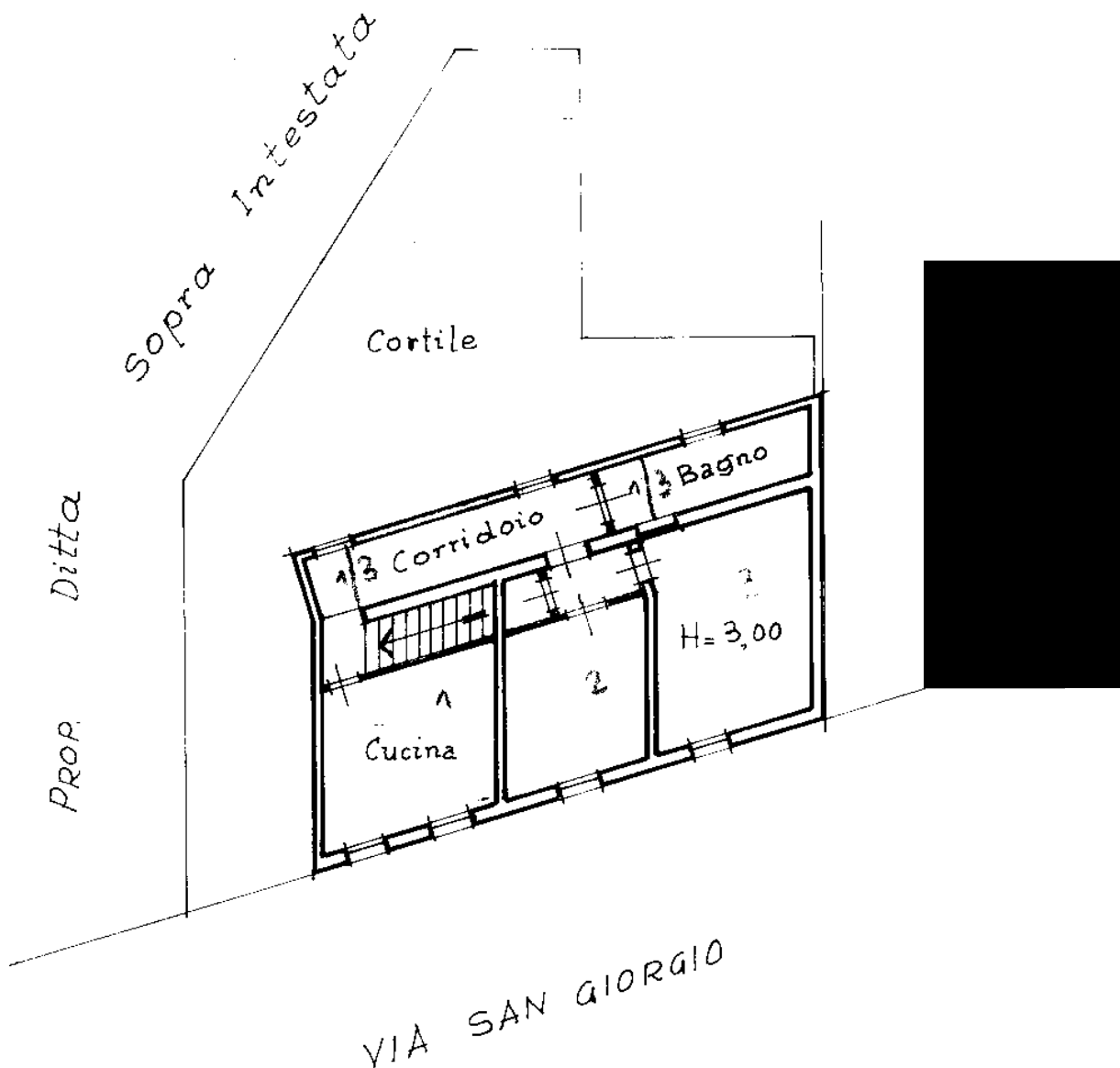
### Foglio 8 Mappale 1293 - SUBALTERNO 5

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Primo .H 3.00 mt,

Composizione interna:

PIANO PRIMO : Locale ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno /cucina ,bagno, due camere ..



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
INGRESSO		5.00	OVEST	SUFFICIENTE
SOGGIORNO/ PRANZO/CUCINA		16.00	NORD	SUFFICIENTE
DISIMPEGNO		3.20	NORD	SUFFICIENTE
BAGNO		4.20	SUD	SUFFICIENTE
CAMERA		12.55	SUD	SUFFICIENTE
CAMERA		19.16	SUD	SUFFICIENTE
CORRIDOIO		7.65	OVEST	SUFFICIENTE

### **Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### **Valutazione Fabbricato 15**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **1.000,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano TERRA**

Mq 78.00 X 1.000,00 €/mq. Valore €. 78.000,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 78.000,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 66.300,00 Arrotondati ad Euro 66.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 66.000,00**

# **PERIZIA IMMOBILE 16**

## **Foglio 8 Mappale 1293 Subalterno 2 (ex 833 sub 2)**

Immobile residenziale tipo **AUTORIMESSA**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1293 Subalterno 2**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1293

### **Fabbricato civile tipo Autorimessa posto al Piano Terra**

Posizionato in Via San Giorgio, all'interno del mappale 1293 del Foglio 8, al civico 207 insiste una struttura in muratura dedicata all'alloggio di N. 2 Autorimesse situata al piano terra, al servizio delle unità abitative della stessa Ditta proprietaria. Le suddette Autorimesse sono state realizzate con Concessione edilizia N.10/69 ma non reperita negli uffici dell'archivio Comunale. La struttura ad un solo piano fuori terra ha caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione con l'utilizzo di muratura portante in doppi uni e latero cemento per la soletta di copertura, La copertura finale risulta verosimilmente in Eternit ed andrebbe rimossa, smaltita e sostituita.

L'unità presa in considerazione è la prima a partire dall'estremità ovest del lotto.

La chiusura dell'autorimessa è garantita da una porta in lamiera basculante. La pavimentazione risulta essere in battuto di cls liscio. L'ambiente autorimessa è dotato all'interno di illuminazione autonoma e risulta allo stato dei luoghi in discreta forma di esercizio.

L'Immobile risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma regolare con altezza netta interna di 2.60 mt.

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture.

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa di Mq. 15,00 :

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato conservativo e denuncia alcune efflorescenze poste nelle pareti perimetrali avanzate verso la corte lato ovest dovute alla scarsa manutenzione. La copertura andrebbe sostituita e si ipotizza un costo complessivo di circa € 2.500,00 per sostituzione e ripristino .

L'immobile al momento della visita risultava non fruito.

Il tutto corrisponde al Foglio 8 del Mappale 1293 – Subalterno 2 ( Ex Mappale 833 Subalterno 2 ) del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa in unico ambiente

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 12.00 **calpestabili**.

### **Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord –; Mappale 1296.
- ad Est –; Corte comune alle Unità Imm.
- a Sud –; Corte comune alle Unità Imm.
- ad Ovest – ; Mappale 1294

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

### **Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1293 Subalterno 2**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 8 Particella 1293

**Diritti e oneri reali:**

Atto del 06/07/2004 Pubblico ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186 registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXdal 06/07/2004 al 02/05/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

**Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure storiche allegate.**

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati realizzati mediante una concessione edilizia diretta datata 1969 ed in specifico la 10/69 che però durante la visita e la ricerca congiunta presso gli archivi comunali non è stata reperita. Nonostante questo sia le tavole del piano regolatore di Villanterio , sia le tavole redatte e protocollate oggi agli atti dell'Agenzia del Territorio di Pavia consentono di attestare la conformità urbanistica dei manufatti in oggetto.

Negli anni vi sono state poche modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ma in cattivo stato di esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1972, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

## **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

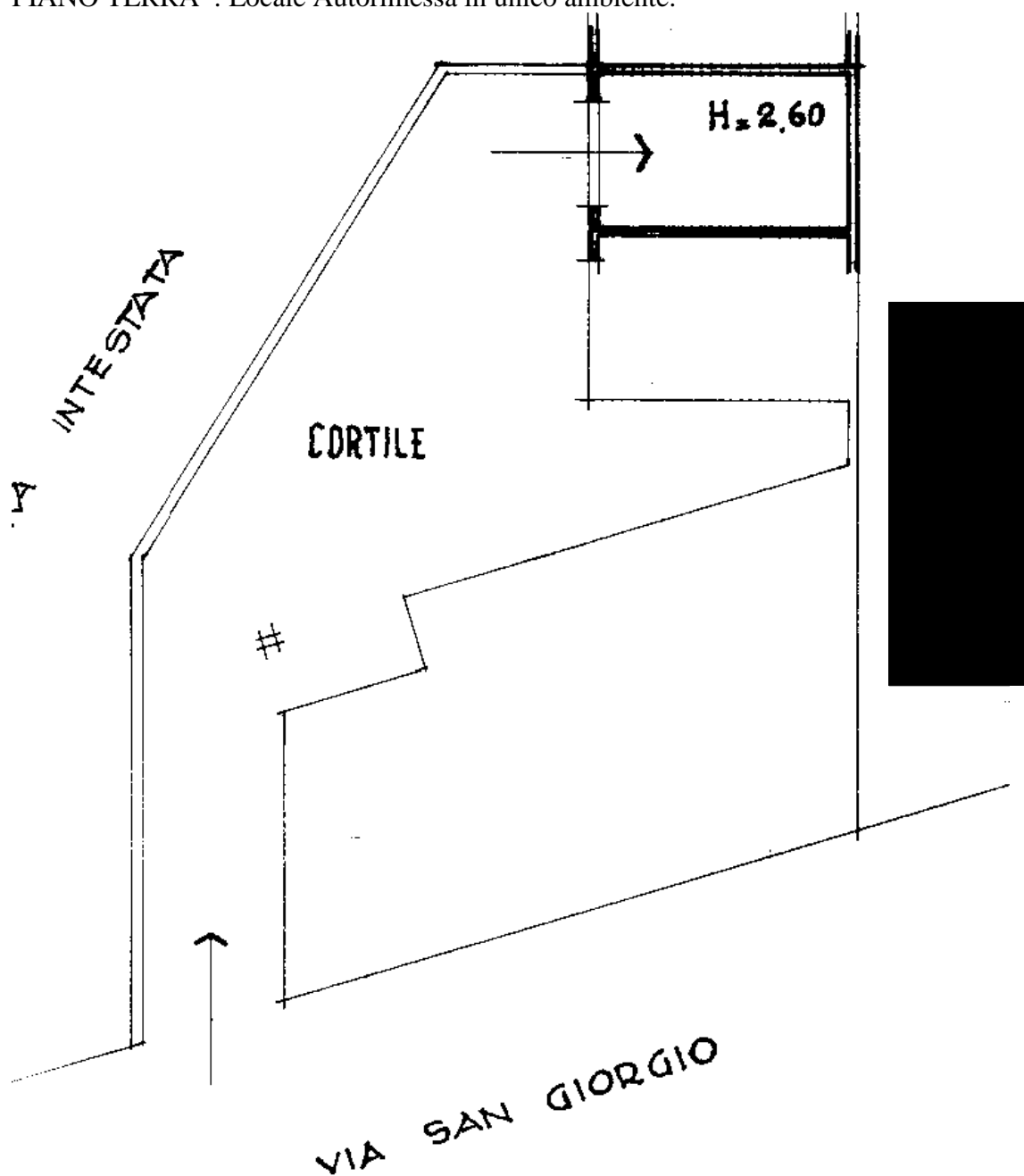
### **Foglio 8 Mappale 1293 - SUBALTERNO 2**

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra .H 2.60 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale Autorimessa in unico ambiente.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
INGRESSO		15.00	OVEST	SUFFICIENTE

### **Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### **Valutazione Fabbricato 16**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **500,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano TERRA**

Mq 15.00 X 500,00 €/mq. Valore €. 7.500,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 7.500,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 6.375,00 Arrotondati ad Euro 6.300,00. Alla suddetta valutazione andrebbe detratto il costo per lo smaltimento e ripristino copertura in Eternit che in proporzione risulta quantificata in €. 2.500,00 complessivi perciò si ottiene un valore finale di €. 3.800,00.**

**Valore totale arrotondato €. 3.800,00**



## **PERIZIA IMMOBILE 17**

### **Foglio 8 Mappale 1293 Subalterno 3 (ex 833 sub 3)**

Immobilie residenziale tipo **AUTORIMESSA**, distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1293 Subalterno 3**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1293

### **Fabbricato civile tipo Autorimessa posto al Piano Terra**

Posizionato in Via San Giorgio, all'interno del mappale 1293 del Foglio 8, al civico 207 insiste una struttura in muratura dedicata all'alloggio di N. 2 Autorimesse situata al piano terra, al servizio delle unità abitative della stessa Ditta proprietaria. Le suddette Autorimesse sono state realizzate con Concessione edilizia N.10/69 ma non reperita negli uffici dell'archivio Comunale. La struttura ad un solo piano fuori terra ha caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione con l'utilizzo di muratura portante in doppi uni e latero cemento per la soletta di copertura, La copertura finale risulta verosimilmente in Eternit ed andrebbe rimossa, smaltita e sostituita.

L'unità presa in considerazione è la prima a partire dall'estremità est del lotto.

La chiusura dell'autorimessa è garantita da una porta in lamiera basculante. La pavimentazione risulta essere in battuto di cls liscio. L'ambiente autorimessa è dotato all'interno di illuminazione autonoma e risulta allo stato dei luoghi in discreta forma di esercizio.

L'Immobilie risulta così composto: Autorimessa in unico ambiente di forma regolare con altezza netta interna di 2.60 mt.

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato e non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture.

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa di Mq. 15,00 :

Nel complesso la struttura risulta in discreto stato conservativo e denuncia alcune efflorescenze poste nelle pareti perimetrali davanzali verso la corte lato ovest dovuti alla scarsa manutenzione. La copertura andrebbe sostituita e si ipotizza un costo complessivo di circa €. 2.500,00 per sostituzione e ripristino .

L'immobile al momento della visita risultava non fruito.

Il tutto corrisponde al Foglio 8 del Mappale 1293 – Subalterno 3 ( Ex Mappale 833 Subalterno 3 ) del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Terra** –: Autorimessa in unico ambiente

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 12.00 **calpestabili**.

**Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord –; Mappale 1296.
- ad Est –; Corte comune alle Unità Imm.
- a Sud –;. Corte comune alle Unità Imm.
- ad Ovest – ; Mappale 1294

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

**Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 1293 Subalterno 3**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO Piano Terra

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m2 - Dati di superficie: Totale: 15 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)  
Foglio 8 Particella 1293

**Diritti e oneri reali:**

Atto del 06/07/2004 Pubblico ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186 registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012  
XXXXXXXXXXXXdal 06/07/2004 al 02/05/2013

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

**Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure storiche allegate.**

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati realizzati mediante una concessione edilizia diretta datata 1969 ed in specifico la 10/69 che però durante la visita e la ricerca congiunta presso gli archivi comunali non è stata reperita. Nonostante questo sia le tavole del piano regolatore di Villanterio , sia le tavole redatte e protocollate oggi agli atti dell'Agenzia del Territorio di Pavia consentono di attestare la conformità urbanistica dei manufatti in oggetto.

Negli anni vi sono state poche modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ma in cattivo stato di esercizio. Le Planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1972, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l'ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

# DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

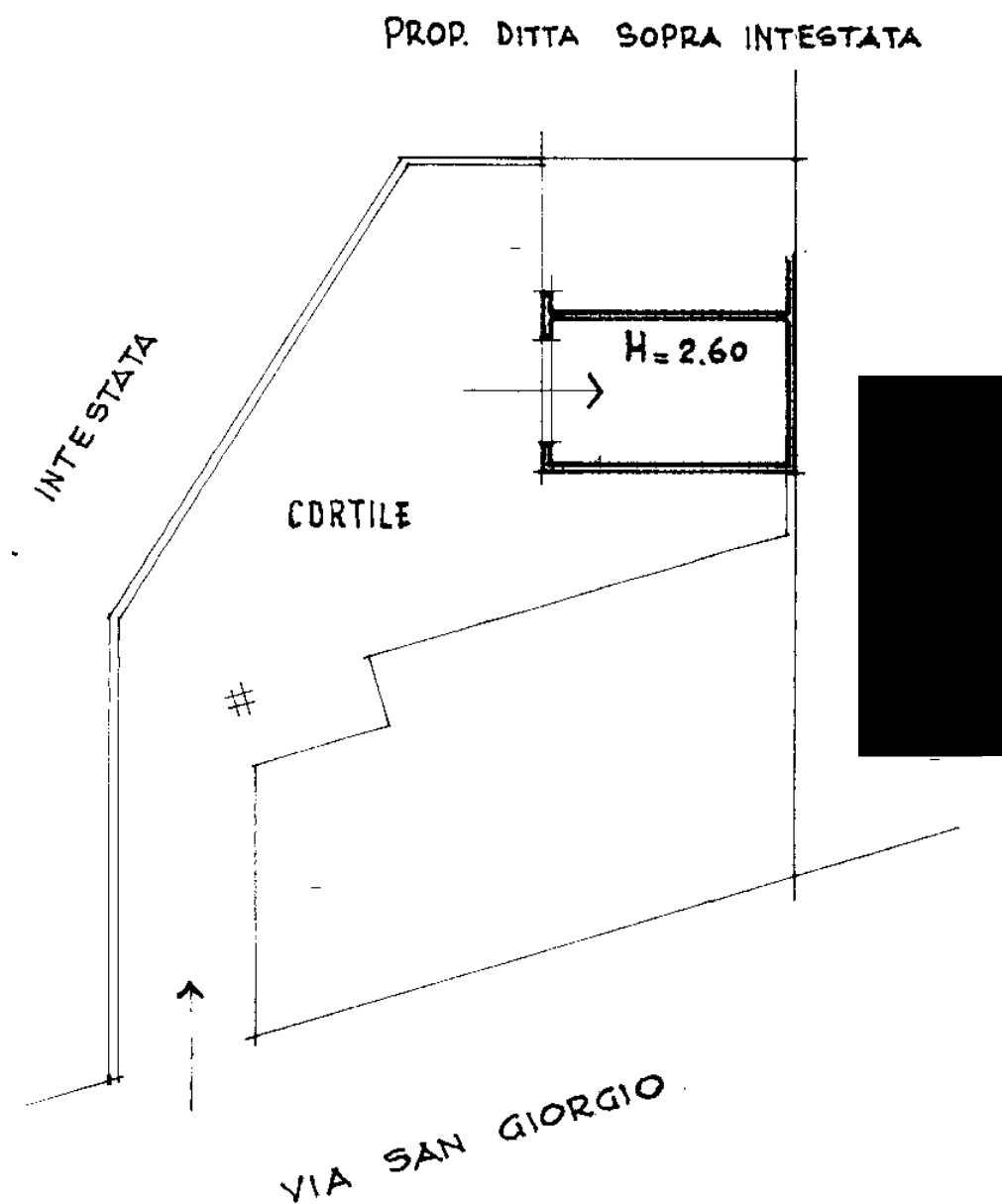
## Foglio 8 Mappale 1293 - SUBALTERNO 3

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra .H 2.60 mt,

Composizione interna:

PIANO TERRA : Locale Autorimessa in unico ambiente



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
INGRESSO		15.00	OVEST	SUFFICIENTE

**Suddivisione in lotti:**

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

**Valutazione Fabbricato 17**

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **500,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Appartamento piano TERRA**

Mq 15.00 X 500,00 €/mq. Valore €. 7.500,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 7.500,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 6.375,00 Arrotondati ad Euro 6.300,00. Alla suddetta valutazione andrebbe detratto il costo per lo smaltimento e ripristino copertura in Eternit che in proporzione risulta quantificata in €. 2.500,00 complessivi perciò si ottiene un valore finale di €. 3.800,00.**

**Valore totale arrotondato €. 3.800,00**

## **PERIZIA IMMOBILE 18**

### **Foglio 8 Mappale 3**

Immobile residenziale tipo **Casa Padronale** , distinto al Comune di VILLANTERIO (PV) (L994)

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 3**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 205 Piano T - 1 - 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 581,01, Rendita: Lire 1.125.000, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 9 vani

Dati di superficie: Totale: 282 m2 , Totale escluse aree scoperte : 274 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 8 Particella 1295

Partita: 668

### **Fabbricato civile tipo Casa Padronale posta al Piano Interrato - Piano Terra – Primo e sottotetto**

Posizionato lungo la Via San Giorgio al civico 205, Casa Padronale situato all'interno di un complesso di fabbricati ad uso industriale (opificio) , Il corpo immobiliare inserito nel contesto comunale di Villanterio in provincia di Pavia e dislocato in una zona semi centrale con un facile raggiungimento di tutte le attività terziarie del paese .

Edificata su tre piani fuori terra ed interrato , mostra una struttura prettamente dell'epoca di realizzazione che si attesta all'inizio degli anni 70 ma realizzata con materiali di pregio e ben tenuta nel tempo. L'immobile è di grandi dimensioni ed è stato realizzato ponendo il piano principale abitativo ad un metro e mezzo dal livello strada così che una voluminosa rampa di scale esterna possa portare facilmente all'accesso del livello principale . La metodologia costruttiva vede uno scheletro misto in muratura portante di cemento armato, murature verticali in doppi uni e latero cemento , la struttura del tetto risulta in legno misto a tavolati in latero cemento con copertura finale in coppi di argilla , i canali di gronda e tutte le finiture esterne come intonaci , ringhiere ecc risultano in buono stato manutentivo. L'appezzamento di terreno sul quale sorge la palazzina gode di un area distinta ed esclusiva , cintata mediante una recinzione in ferro ben mantenuta ed un cancello carraio posto in fregio alla Via San Giorgio.

L'Immobile risulta così composto: Al Piano Ammezzato principale insistono l'ingresso, Ingresso, soggiorno, camera pranzo, cucinino, stireria, bagno, ripostiglio .

Al Piano Primo si trovano tre camere da letto di generose dimensioni uno studiolo un bagno ed un ripostiglio. Il piano sottotetto raggiungibile mediante l'ampia scala che percorre tutti i piani fuori terra gode di uno spazio fruibile come ripostiglio ma non risulta abitabile. Al livello seminterrato si trovano tre distinti ambienti ad uso cantina e ripostiglio di generose dimensioni.

Le pavimentazioni, risultano essere negli ambienti principali di tutto lo stabile realizzate in parquet di buona fattura ed in ottimo stato conservativo, in alcuni ambienti come i bagni , le lavanderie sono state posate piastrelle di gress porcellanato in buona qualità e stato conservativo poiché risalgono agli anni novanta, la scala principale è stata realizzata in lastre di marmo color beige in ottimo stato manutentivo e funzionale, gli impianti elettrici ed idro sanitari sono in perfette condizioni di esercizio e risalgono agli anni novanta . Le pareti finestrate godono di infissi in legno senza doppio vetro ma in buono stato conservativo sono tra l'altro dotati di grate in ferro battuto ben realizzate e di persiane in legno recentemente ristrutturare. La caldaia che è alloggiata in ambiente dedicato risulta essere posata a terra ed alimentata a gas coadiuvata da una ulteriore caldaia che si alimenta a pellets . I sanitari risultano in ottimo stato di utilizzo e manutentivo . I termosifoni risultano in ghisa smaltati di color bianco. La porta di accesso all'unità abitativa non è di recente generazione ma risulta avere una doppia chiusura di sicurezza . L'altezza degli ambienti al piano terra e primo risulta essere di metri 3.10 .

Nel complesso la struttura risulta in ottimo stato conservativo e non denuncia lesioni o efflorescenze negli intonaci esterni.

La casa risulta abitata dalla Sig.ra Stefanoni Maria Luigia .

Il tutto corrisponde al Foglio 8 del Mappale 3 . del Catasto Fabbricati del Comune di Villanterio (PV).

Composizione :

**Piano Terra (rialzato)** –: Abitazione: Ingresso, cucina , sala pranzo, Soggiorno ,stireria , bagno e ripostiglio.

**Piano Primo** –: Abitazione: Tre Camere da letto , studio, un bagno e disimpegno

**Piano Sottotetto** : Non agibile.

**Piano Seminterrato:** Cantina e due ambienti ad uso ripostiglio .

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq.254,00 **calpestabili**.

### **Confini dell'immobile Abitativo :**

- a Nord –; Mappale 1295.
- ad Est –; Corte comune alle Unità Imm
- a Sud –;. Corte comune alle Unità Imm.
- ad Ovest – ; Corte comune alle Unità Imm.

### **Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di VILLANTERIO (pv) come segue:**

#### **Immobili**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2022

Immobile di catasto fabbricati -

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Sez. Urb. A **Foglio 8 Particella 3**

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 205 Piano T - 1 - 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 581,01, Rendita: Lire 1.125.000, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 9 vani

Dati di superficie: Totale: 282 m2 , Totale escluse aree scoperte : 274 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 8 Particella 1295

Partita: 668

#### **Diritti e oneri reali:**

Atto del 06/07/2004 Pubblico ufficiale TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 112495 - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 1 n. 1186

registrato in data 19/07/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 544.1/2012 - Pratica n. PV0008677 in atti dal 17/01/2012

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXdal 06/07/2004 al 02/05/2013

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

**Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure storiche allegate.**



### **Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono stati realizzati mediante una concessione edilizia diretta datata 1969 ed in specifico la 10/69, che però durante la visita e la ricerca congiunta presso gli archivi comunali non è stata reperita. Nonostante questo sia le tavole del piano regolatore di Villanterio , sia le tavole redatte e protocollate ed oggi agli atti dell' Agenzia del Territorio di Pavia , consentono di attestare la conformità urbanistica dei manufatti in oggetto.

Negli anni vi sono state modifiche migliorative di manutenzione ordinaria che hanno concesso ai manufatti interessati da questa perizia di rimanere conformi ed in ottimo stato di esercizio. Le Planimetrie depositate presso l' Agenzia delle Entrate e redatte dal Geom. Pagetti Natalino nel 1972, risultano Conformi a quanto visionato in loco durante l' ispezione effettuata . Si attesta che gli immobili risultano Regolari sotto il profilo Urbanistico.

### **Provenienza:**

Atto del 24/03/1988 Pubblico ufficiale Notaio DI GIORGI  
Sede CHIGNOLO PO (PV) Repertorio n. 145476 –  
UR Sede CORTEOLONA (PV) Registrazione n. 205  
registrato in data 12/04/1988 - Voltura n. 96.1/1989 in atti dal 06/08/1999

# DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

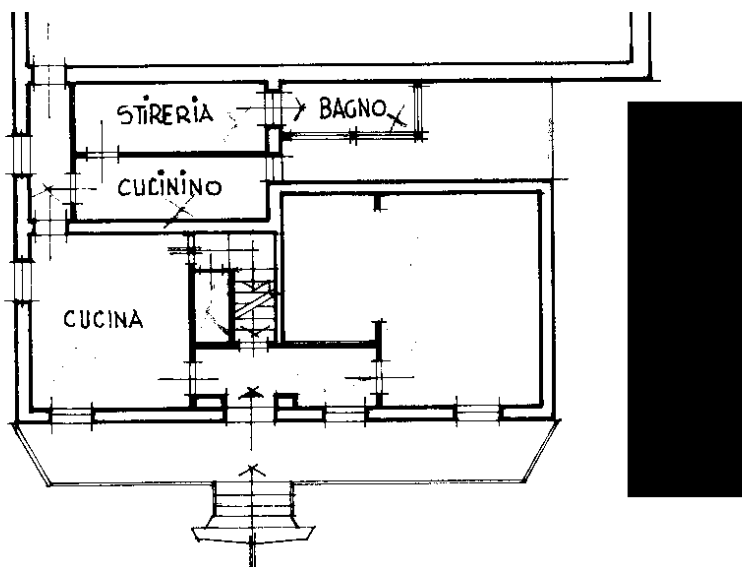
## Foglio 8 Mappale 3

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P – Terra – Primo – H 3.10 mt, Piano seminterrato H. 2.30

Composizione interna:

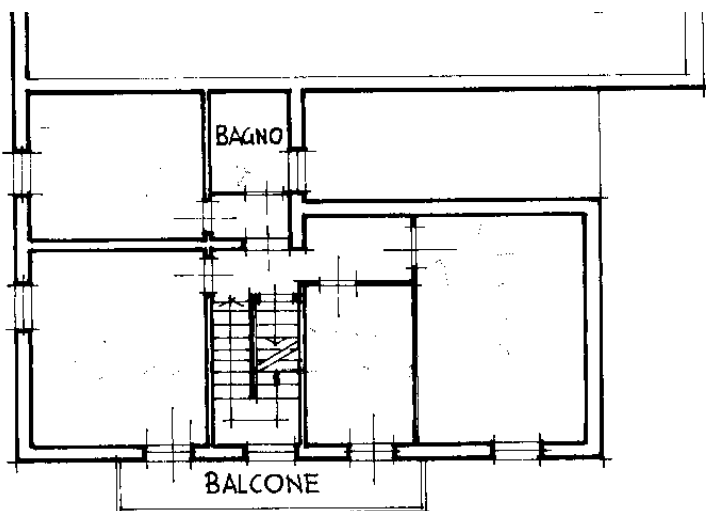
PIANO TERRA : Locale ingresso, disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina ,bagno,



PIANO RIALZATO

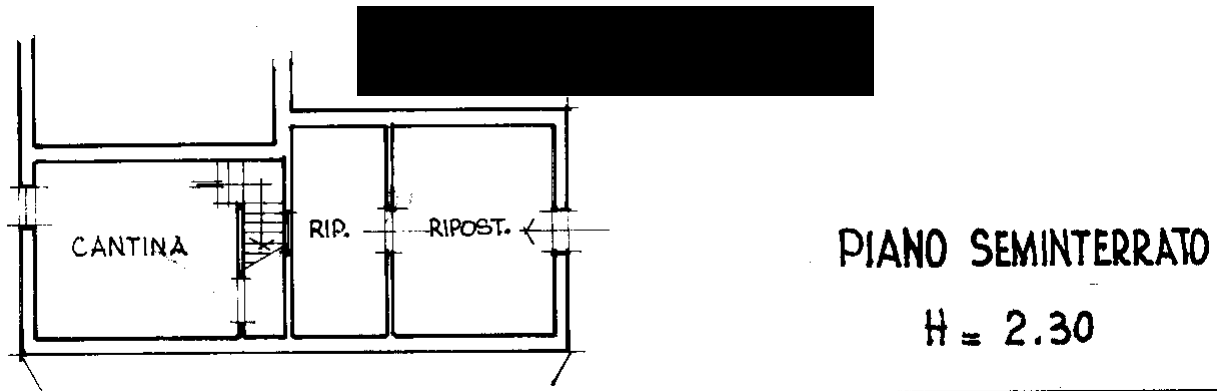
H = 3,15

PIANO PRIMO : Locale tre camere da letto , studio, bagno e disimpegno.



PRIMO PIANO

PIANO SEMINTERATO : Locale Cantina , due ambienti ad uso ripostiglio.



### Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### Valutazione Fabbricato 18

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **1.150,00** . Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Immobile Abitativo**

Mq 270.00 X 1.150,00 €/mq. Valore €. 310.500,00

---

**Totale Complessivo Valore €. 310.500,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 263.925,00 Arrotondati ad Euro 264.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 264.000,00**

## **RIASSUNTO VALORI IMMOBILI UNITA' NEGOZIALE N. 2**

### **VILLANTERIO:**

#### **Sez. Urb. A Foglio 9**

1. Mapp. 1677/1 (ex mapp. 190/1-191/1) V. S. Giorgio 226 A/3 vani 3,5  
VALORE STIMATO €. 73.800,00
2. Mapp. 1677/2 (ex mapp. 190/2-191/2) V. S. Giorgio 226 A/3 vani 3,5  
VALORE STIMATO €. 73.800,00
3. Mapp. 1677/4 (ex mapp. 190/4-191/4) V. S. Giorgio 226 C/6 mq. 14  
VALORE STIMATO €. 7.000,00
4. Mapp. 1677/5 (ex mapp. 190/5-191/5) V. S. Giorgio 226 C/6 mq. 14  
VALORE STIMATO €. 7.000,00

#### **Foglio 8**

5. Mapp. 1296/10 V. S. Giorgio 215 A/3 vani 4  
VALORE STIMATO €. 58.900,00
6. Mapp. 1296/11 V. S. Giorgio 217 A/3 vani 5,5  
VALORE STIMATO €. 85.000,00
7. Mapp. 1296/13 V. S. Giorgio 213 A/3 vani 5  
VALORE STIMATO €. 63.500,00
8. Mapp. 1296/4 V. S. Giorgio C/6 mq. 14  
VALORE STIMATO €. 6.500,00
9. Mapp. 1296/5 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
VALORE STIMATO €. 7.000,00
10. Mapp. 1296/6 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
VALORE STIMATO €. 7.000,00
11. Mapp. 1296/7 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
VALORE STIMATO €. 7.000,00

12. Mapp. 1296/8 V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
VALORE STIMATO €. 7.000,00
13. Mapp. 1296/12 V. S. Giorgio C/6 mq. 20  
VALORE STIMATO €. 10.700,00
14. Mapp. 1296/9 V. S. Giorgio Ente Comune  
VALORE STIMATO €. 0.00000 BENE COMUNE NON CENSIBILE
15. Mapp. 1293/4 V. S. Giorgio 207 A/3 vani 4  
VALORE STIMATO €. 55.000,00
16. Mapp. 1293/5 V. S. Giorgio 207 A/3 vani 4  
VALORE STIMATO €. 66.000,00
17. Mapp. 1293/2 (ex. Mapp. 833/2) V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
VALORE STIMATO €. 3.800,00
18. Mapp. 1293/3 (ex. Mapp. 833/3) V. S. Giorgio C/6 mq. 15  
VALORE STIMATO €. 3.800,00
19. Mapp. 3 V. S. Giorgio A/2 vani 9.  
VALORE STIMATO €. 264.000,00

**TOTALE VALORI COMPLESSO UNITA' NEGOZIALE 2**

**VALORE STIMA €. 806.800,00**

Intestazione attuale degli immobili sopra valutati :XXXXXXXXXX

***DOCUMENTAZIONE ALLEGATA IN FASCICOLO SEPARATO***

Si allegano alla presente perizia i seguenti Documenti:

- Planimetrie Catastali
- Visure Catastali
- Visure Ipotecarie
- Relazione Fotografica
- Documentazioni Comunali

**Copia elaborato su Piattaforma Elettronica**

Il sottoscritto allega copia della presente, in formato PDF.

Il C.T.U. ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito postogli, con la presente inoltra anche tutta la documentazione avuta in sede di conferimento incarico, ed allega copia delle visure catastali e comunali delle quali è venuto in possesso.

Casei Gerola, lì **12.12.2022**

**Il C.T.U.**

**GEOM. Massimiliano CALVI**