

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 180/2024

Esecuzione Immobiliare promossa da:



Con l'Avv.

contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Claris Appiani

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC rosester.licursi@ingpec.eu

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA**R.G.E. n. 180/2024****1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI**

Villa a due piani fuori terra su totale seminterrato ad uso accessorio in cui è ubicata anche l'autorimessa, con annesso piccolo rustico in corpo staccato e ampio giardino, in comune di Castana (Pv) Via Costa n. 19.

Dati catastali:

Foglio 17, Particella 423, Subalterno 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 17 vani, Superficie catastale totale 583 m², Rendita catastale € 1.404,76, Via Costa n. 19, piano T-1-S1.

Foglio 17, Particella 423, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 58 m², Superficie catastale totale 60 m², Rendita catastale € 86,87, Via Costa n. 19, piano S1.

Foglio 17, mappale 423, subalterno 1 (bene comune non censibile).

2 – TITOLARITA', STATO PATRIMONIALE E STATO DI OCCUPAZIONEProprietàProvenienza

Atto di compravendita del 25/01/2008 a rogito Notaio Roberto Borri rep. n. 52581/19158, trascritto a Voghera in data 05/02/2008 ai nn. 967/683.

Regime patrimoniale: separazione dei beni.

Stato di occupazione: libero.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26/01/2011 repertorio n. 56596/22308 a rogito Notaio Borri Roberto, iscritta a Voghera il 04/02/2011 R.G. n. 828 R.P. n. 131, a favore di [REDACTED]

Con Annotazione di rinegoziazione di apertura di credito in conto corrente dell'11/10/2016 R.P. 870.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 20/09/2016 repertorio n. 2151/1374 a rogito Notaio Falotico Maddalena, iscritta a Voghera il 07/10/2016 R.G. n. 6413 R.P. n. 789, a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 24/04/2024 repertorio n. 3213 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 13/05/2024 al R.G. n. 3530 R.P. n. 2801, a favore di [REDACTED]

5 – VALORE

Valore totale stimato immobili: € 500.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 75.000,00
- regolarizzazioni € 15.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 410.000,00

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

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Immobili di piena proprietà [REDACTED], in regime di separazione

Castana (PV), via Costa n. 19

Catasto Urbano:

- foglio 17 particella 423 sub. 1, p.T, cat. Bene comune non censibile, senza rendita
- foglio 17 particella 423 sub. 2, p.S1-T-1, cat. A/7, cl. 4, vani 17, rendita Euro 1.404,76
- foglio 17 particella 423 sub. 3, p.S1, cat. C6, cl. 1, mq.58, rendita Euro 86,87".

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Villa a due piani fuori terra su totale seminterrato ad uso accessorio in cui è ubicata anche l'autorimessa, con annesso piccolo rustico in corpo staccato e ampio giardino, in comune di Castana (Pv) Via Costa n. 19.

3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Castana (Pv) come segue (**Allegato 2** – Visure catastali):

Villa

Foglio 17, Particella 423, Subalterno 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 17 vani, Superficie catastale totale 583 m², Rendita catastale € 1.404,76, Via Costa n. 19, piano T-1-S1.

Autorimessa

Foglio 17, Particella 423, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 58 m², Superficie catastale totale 60 m², Rendita catastale € 86,87, Via Costa n. 19, piano S1.

Bene comune non censibile alle unità di cui sopra: Foglio 17, mappale 423, subalterno 1.

Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà per 1/1.

Nell'Allegato 3 si riporta un estratto di mappa catastale del Foglio 17 di Castana, da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate in corpo unico da Nord in senso orario: mappali 218, 417, 424, 31, Via Costa.

Si riferisce che il terreno di cui al mappale 424, di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2, che costituisce prosecuzione del giardino della villa, non è oggetto di pignoramento.

Nell'Allegato 4 e nell'Allegato 5 si riportano rispettivamente l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali delle unità immobiliari, segnalando che l'indicazione del Nord è invertita.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da una grande villa, edificata alla fine degli anni '60 e ristrutturata nei primi anni 2000, articolata su due piani fuori terra e totale piano seminterrato ove è ubicata una grande autorimessa con doppio ingresso.



Di pertinenza della villa si trova un ampio e ben curato giardino che include un piccolo fabbricato accessorio in corpo staccato.

La proprietà è interamente recintata tranne che sul lato che confina con il mappale 424, di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'esecutata, non oggetto di pignoramento, che oggi costituisce la prosecuzione del giardino.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla S.P. 45, qui Via Costa, ove sono aperti un cancelletto pedonale e un ampio cancello carraio con apertura elettrificata.

Al piano terra della villa si trovano il grande ingresso anticipato da un porticato a tre lati, il soggiorno, uno studio, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio, oltre a due piccoli portici di cui uno con scala di accesso al giardino.

Al piano primo si trova un'altra camera da letto, il terzo bagno e un locale mansardato con accesso al terrazzo; porzione del disimpegno ha affaccio al piano inferiore.

Il piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dalla scala interna, ospita oggi la cucina anche se l'uso abitativo non è autorizzato; si trovano, inoltre, uno spazio adibito a taverna con stireria, uno studio e un ulteriore bagno con lavanderia, una cantina; sempre al piano seminterrato, con accesso anche dall'interno, si trova l'ampia autorimessa dotata di due portoni carrai; la centrale termica al piano seminterrato ha accesso dall'esterno.

In corpo staccato è realizzato un piccolo fabbricato accessorio composto da un locale e un bagnetto, anticipato da una verandina e affiancato da un ripostiglio.

Si segnalano segni di infiltrazione d'acqua dal tetto della mansarda e alcune fessure nell'intonaco; sono state anche rilevati segni di infiltrazione d'acqua nell'autorimessa e anche qui alcune fessure degli intonaci; infine, si segnalano segni di infiltrazione d'acqua sull'aggetto del balcone.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 8**.

Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in laterocemento con copertura in tegole; le pareti esterne e interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento in mattoni a vista dell'ingresso e in pietra sui muri esterni del seminterrato.

Le pavimentazioni interne sono di vario tipo, piastrelle di ceramica, gres, cotto e parquet nelle camere da letto e in mansarda.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle nei bagni e con alcune pareti rivestite con mattoni e pietra a vista.

I serramenti esterni sono per la maggior parte in legno con vetrocamera, zanzariere e

tapparelle avvolgibili in alluminio; i serramenti al piano seminterrato sono dotati di inferriate; sono presenti alcune vetrate decorate con vetro singolo; le porte interne sono in legno e vetro.

L'area esterna è adibita a giardino, con percorso carrabile e spazio di manovra davanti all'autorimessa pavimentato in pietra.

Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico di tipo civile, citofono, impianto idrosanitario e gas, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e in acciaio in tutti i locali, caldaia e bollitore per acqua calda sanitaria nella centrale termica.

Sono presenti due fosse biologiche con sollevamento verso la fognatura comunale.

Il giardino è dotato di impianto di irrigazione ed è presente l'impianto d'allarme.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti e non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica dell'edificio.

5 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata, per la quota di $\frac{1}{2}$, già proprietaria della quota di $\frac{1}{2}$, in forza dell'atto di compravendita del 25/01/2008 a rogito Notaio Roberto Borri rep. n. 52581/19158, trascritto a Voghera in data 05/02/2008 ai nn. 967/683 (**Allegato 6**).

Il regime patrimoniale dell'esecutata dichiarato nell'atto di acquisto è "coniugata in regime di separazione dei beni".

Al momento del sopralluogo effettuato in data 07/10/2024 gli immobili risultavano occupati dall'esecutata.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietaria dal 25/01/2008 ad oggi

[REDACTED]

Proprietari dal 22/12/1998 al 25/01/2008

[REDACTED]

7 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera (periodo informatizzato dal 01/12/1989 al 13/13/2025) riportate nell'**Allegato 7**, di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (la nota di trascrizione del pignoramento è in atti).

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: nessuna.

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26/01/2011 repertorio n. 56596/22308 a rogito Notaio Borri Roberto, iscritta a Voghera il 04/02/2011 R.G. n. 828 R.P. n. 131, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con Annotazione di rinegoziazione di apertura di credito in conto corrente dell'11/10/2016 R.P. 870.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 20/09/2016 repertorio n. 2151/1374 a rogito Notaio Falotico Maddalena, iscritta a Voghera il 07/10/2016 R.G. n. 6413 R.P. n. 789, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7.2.1 Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 24/04/2024 repertorio n. 3213 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 13/05/2024 al R.G. n. 3530 R.P. n. 2801, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale degli immobili oggetto di vendita sono stati confrontati gli atti reperiti presso il Comune di Castana (**Allegato 9** – Estratti pratiche edilizie) e le planimetrie catastali (**Allegato 5**) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

La villa è stata edificata in forza di Licenza Edilizia del 02/07/1968 (senza protocollo), con verbale di ispezione dell'ufficio tecnico sanitario del 30/03/1971 e contestuale decreto di abitabilità (anche questo senza protocollo); nella pratica sono stati trovati gli elaborati di un "progetto di massima" non conformi alla effettiva costruzione del fabbricato per dimensioni, sagoma, altezze e per l'utilizzo dell'intero seminterrato, indicato come "vespaio" nella tavola.

La planimetria catastale originaria presentata il 21/01/1972 (**Allegato 10**), redatta dal tecnico in data 10/01/1971, mostra infatti la conformazione attuale della villa, salvo le modifiche intervenute successivamente.

Sono state ricercate dal Comune senza esito pratiche e/o elaborati di variante intercorse tra la licenza edilizia e il decreto di abitabilità.

Successivamente risulta la presentazione della Denuncia di Inizio Attività" prot. n. 2203 del 05/07/1999 per il completamento della recinzione e della Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2738 del 30/08/1999 per la modifica dei tavolati interni e la formazione di servizio e lavanderia al piano seminterrato, con comunicazione di ultimazione dei lavori prot. n. 248 del 24/01/2003. Lo stato di fatto del piano terra e del piano seminterrato rappresentato negli elaborati grafici coincide sostanzialmente con la planimetria catastale del 1972 – eccetto che per la modifica di alcune aperture esterne – mentre il piano primo non è rappresentato poiché non interessato dai lavori. Risulta, inoltre, la presentazione della Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2507 del 22/07/2005 per formazione di nuova recinzione e modifiche interne. Lo stato di fatto coincide con lo stato di progetto della pratica precedente, salvo alcune modifiche delle aperture esterne; anche qui non è rappresentato il piano primo.

Infine, è stata reperita la Denuncia di Inizio Attività prot. 409 del 13/02/2007 per la costruzione di una piscina e un locale accessorio; la piscina non è stata realizzata.

Passando al confronto con lo stato di fatto si segnala quanto segue, precisando nuovamente che non è possibile il confronto con gli elaborati "di massima" della licenza edilizia del 1968.

Il piano terra dell'abitazione risulta conforme alla rappresentazione della DIA 2005 eccetto per la mancata segnalazione della finestra esistente sul fronte destro dell'ingresso.

Il piano seminterrato dell'abitazione risulta conforme alla rappresentazione della DIA 2005 eccetto per la presenza di due finestre nell'autorimessa non segnalate; la scrivente ritiene che non sia stato autorizzato l'uso abitativo dei locali al piano seminterrato, indicati come taverna, cucina e studio, rispetto alla DIA 1999 in cui erano indicati come cantina; saranno infatti valorizzati come locali accessori.

Il piano secondo dell'abitazione è conforme alla planimetria catastale del 1972 eccetto che per alcune modifiche alle aperture esterne, una piccola differenza nel raccordo tra il terrazzo e la sagoma del fabbricato e la chiusura di una porta interna, mentre si rammenta che non è rappresentato in nessuna delle pratiche edilizie reperite tranne che, in maniera difforme, nel progetto di massima del 1968.

Si segnalano infine alcuni discostamenti nelle misure interne dei locali.

Il fabbricato accessorio risulta difforme dalla DIA 2007 in quanto non realizzato a confine ma a circa un metro dallo stesso; inoltre, presenta dimensioni superiori, finestre sui prospetti Est e Ovest e un locale adibito a bagno.

Le planimetrie catastali presentano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto: al piano terra non è rappresentata la finestra esistente sul fronte destro dell'ingresso; nel box non sono rappresentate le finestre presenti su entrambi i lati corti del locale; nel fabbricato accessorio non è segnalato il wc e non sono indicate le altezze interne.

A conclusione dell'articolata analisi degli elaborati progettuali, si evidenzia la necessità di sanare le difformità rilevate ma soprattutto di determinare in accordo con l'amministrazione comunale, anche alla luce della nuova normativa edilizia in corso di interpretazione da parte degli enti locali, quale sia lo stato legittimo dell'immobile, dato il mancato reperimento in archivio del progetto definitivo del 1968.

In via cautelativa si determina un importo di spesa per provvedere a quanto sopra segnalato pari a € 15.000,00 che sarà decurtato dal valore finale stimato per i beni, mentre l'importo definitivo delle eventuali sanzioni sarà determinabile solo al momento della presentazione delle pratiche comunali; eventuali ulteriori costi di regolarizzazione si intendono comunque compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in Località Costa lungo la S.P. 45 in porzione meridionale del territorio comunale di Castana.



Foto aerea con ubicazione dei beni

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Castana classifica l'area su cui è edificata la villa e la maggior porzione del giardino nel "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale TCR3" ai sensi dell'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione riportato di seguito in estratto.

Il locale accessorio e porzione minore del giardino sono classificati nel "Tessuto agricolo di salvaguardia TAS" ai sensi dell'art. 63 delle N.T.A. riportato di seguito in estratto.

Si rimanda alla lettura delle N.T.A. per la valutazione di eventuali interventi edificatori sull'area.



TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR2
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR3
	Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale
	Comparto assoggettato a permesso di costruire convenzionato

TESSUTI AGRICOLI

	Tessuto agricolo - TA
	Tessuto agricolo di salvaguardia - TAS

ART. 57 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - "TCR3"

1. Trattasi del tessuto esistente di più recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari. In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.

2.

Il "Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR3" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (ad eccezione degli Usi U4/1 Esercizi di vicinato, U4/6 Pubblici esercizi,

U4/7 Uffici e studi professionali, U4/9 Artigianato di servizio, conformemente alle disposizioni dell'art. 74)

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,30 mq/mq

H = max 7,50 ml

Rc = 1/3

c) Modalità di attuazione

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Nel "Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

d) Prescrizioni particolari:

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.

2. Lungo i lati dei lotti che confinano con il Tessuto Agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.

3. L'ambito pertinenziale oggetto di intervento deve prevedere una quota minima di superficie permeabile pari al 30% della Superficie fondiaria.

ART. 63 - TESSUTO AGRICOLO DI SALVAGUARDIA – "TAS"

1.

E' la parte del territorio intercomunale dotata di maggiore valenza ambientale e paesaggistica. In questa zona sono preminenti la funzione produttiva alimentare, di protezione del sistema idrogeologico, di tutela del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico. L'ambito è destinato alla conservazione dell'ambiente naturale e ad una parziale fruizione pubblica da realizzarsi con la riqualificazione dei percorsi agrari e pedonali e dei sentieri esistenti. Non sono consentite modificazioni dei corsi d'acqua e della morfologia del suolo che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona.

2.

Il "Tessuto Agricolo di Salvaguardia – "TAS" viene classificato come "Zona Omogenea E" sulla base del D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2 Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U5 Uso servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 *Attrezzature per il verde*)U6 Uso mobilità e parcheggi (ad eccezione dell'uso U6/2 *Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile*).

U7 Uso Turistico - alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, ad eccezione degli interventi di aziende agricole già insediate in tale ambito che dimostrino la necessità di ampliamenti strettamente necessari al funzionamento dell'attività. In tali casi si applicano i parametri urbanistico – edilizi di cui al precedente art. 62 comma 3 lettera b).

La superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, in ogni caso, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

c) Modalità di attuazione

Per gli edifici esistenti appartenenti ad aziende agricole già insediate in tale ambito di cui al precedente comma b) valgono di disposti di cui al precedente art. 62 comma 3 lettera c).

Per i restanti edifici esistenti adibiti ad uso agricolo alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento limitatamente a quanto disciplinato al successivo punto d).

d) Prescrizioni particolari:

1. Gli ampliamenti di cui al precedente punto c), dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

a. Residenze rurali / edifici residenziali: 20% della Su esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo di 50 mq;

b. edifici a destinazione produttiva agricola: 10% della Su esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo di 200 mq;

c. H max: non superiore a quella esistente, aumentata per gli edifici residenziali fino ad ottenere i minimi di legge richiesti per l'abitabilità, qualora gli stessi non siano già verificati.

2. E' inoltre consentita la costruzione di spazi destinati al ricovero delle autovetture da realizzarsi in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano altezza non superiore a ml. 2,50 misurata dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura e fino al raggiungimento delle seguenti quantità:

- edifici residenziali = 10 mq/100 mc di Volume

3. Per i terreni effettivamente coltivati è inoltre consentita la realizzazione di manufatti precari necessari al ricovero di attrezzi agricoli, da realizzarsi in legno con copertura a falde in coppi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Sc max = 30 mq.

H max = ml. 3,50

10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono le unità immobiliari oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate (l'indicazione dei locali è riferita alla planimetria catastale e non all'uso consentito in riferimento al piano seminterrato).

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m ²)	Esposizione	Condizioni
Piano terra villa				
Portico	-	42,00	Ovest	Buone
Soggiorno	3,20	92,00	Ovest-Nord-Sud	Buone
Bagno 1	3,20	6,80	Nord	Buone
Studio	3,20	11,30	Sud	Buone
Camera 1	3,20	17,00	Nord	Buone
Portico sx	-	4,50	Nord	Buone
Portico dx	-	17,75	Sud	Buone
Camera 2	3,20	19,00	Nord-Est	Buone
Camera 3	3,20	18,30	Est-Sud	Buone
Balcone	-	15,85	Est	Buone
Bagno 2	3,20	9,00	Est	Buone
Accessorio esterno				
Locale	2,65	11,95	-	Sufficienti
Veranda	-	7,20	-	Sufficienti
Bagno	2,65	5,30	-	Scadenti
Ripostiglio	2,00	6,50	-	Scadenti
Area esterna	-	2.580	-	Buone
Piano primo villa				
Camera	3,40	15,30	Nord-Est	Buone
Bagno	3,40	4,00	Est	Buone
Mansarda	2,15-3,40	41,35	Nord-Ovest-Sud	Sufficienti
Terrazzo	-	17,20	Sud	Buone
Piano seminterrato villa				
Box	4,30	57,00	-	Sufficienti
Studio	3,00	17,90	-	Buone
Stireria	2,96	9,30	-	Buone
Bagno	2,96	14,65	-	Buone
Lavanderia	2,96	4,65	-	Buone
Taverna	2,96	35,20	-	Buone
Cucina	2,85	48,90	-	Buone
Dispensa	2,85	13,95	-	Scadenti
Cantina	2,85	7,90	-	Scadenti

11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dei beni è pari a **623 m²**. La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione PT-1	351,50	100%	351,50
Balconi e terrazzi	33,05	30%	9,92
Accessori PS1	280,65	33%	92,61
Accessorio esterno	36,00	25%	9,00
Porticati	57,25	15%	8,59
Area esterna	1.250,00	10%	125,00
Area esterna	1.330,00	2%	26,60
Superficie totale			623,22
Superficie commerciale abitazione (arr.)			623,00

12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari

disponibili.

Nell'**Allegato 11** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Ville e villini" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 750,00 e € 850,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 800,00 al metro quadrato.

Villa, autorimessa e accessori

SUPERFICIE COMMERCIALE 623 m²

VALORE TOTALE € 500.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 75.000,00

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onerari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolite nel biennio: nessuna.

Spese di regolarizzazione: € 15.000,00.

Valore della piena proprietà dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima:

€ 410.000,00 (Euro quattrocentodiecimila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 14 marzo 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Elaborato planimetrico

Allegato 5: Planimetrie catastali

Allegato 6: Atto di provenienza

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie

Allegato 8: Documentazione fotografica

Allegato 9: Estratti pratiche edilizie

Allegato 10: Planimetria catastale 1972

Allegato 11: Quotazioni immobiliari OMI