

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 400/2024

creditore:

debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare Ruolo Generale n. 400/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore:

debitorie:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Maria Elena Cunati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761
Iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164
C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

ASTE
GIUDIZIARIE®

con studio professionale in Pavia Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10
telefono 0382 14 71 343 – cellulare 333 75 57 142
e-mail filippo@leonitek.it
pec filippo.leoni@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott.ssa Maria Elena Cunati
CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Beni siti presso il Comune di Borgo Priolo (Provincia di Pavia)
Frazione Schizzola n. 27
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761 ed iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164, redige la presente perizia tecnica descrittiva/estimativa relativa ad immobili siti presso il Comune di Borgo Priolo (PV), riconducibili al debitore [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti:

BENE IMMOBILE 1. Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Borgo Priolo (B028), sezione urbana B foglio 14, particella 276, subalterno 3, corrispondente a Catasto Terreni come foglio 14 particella 276, rendita euro 291,28, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Frazione Schizzola n. 27, piano T-1, superficie catastale totale mq. 157, superficie totale escluse aree scoperte mq. 152.

Intestazione catastale: [REDACTED]

Coerenze dell'immobile: Nord Ovest – confine con area esclusiva, medesima proprietà; Nord Est – al piano terra confine con altra u.i., medesima proprietà, al piano primo confine con altra u.i., proprietà di terzi; Sud Ovest – confine con altra u.i., proprietà di terzi; Sud Est – confine con altra u.i., proprietà di terzi ed area esclusiva.

Coerenza del mappale: Nord Ovest – area carraia pubblica; Nord Est – area carrabile pubblica; Sud Ovest – mapp. 282 e 277; Sud Est – mapp. 402.

BENE IMMOBILE 2. Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Borgo Priolo (B028), sezione urbana B foglio 14, particella 276, subalterno 4, corrispondente a Catasto Terreni come foglio 14 particella 276, rendita euro 51,65, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25, Frazione Schizzola n. 27, piano T, superficie catastale totale mq. 25.

Intestazione catastale: [REDACTED]

Coerenze dell'immobile: Nord Ovest – confine con area esclusiva, medesima proprietà; Nord Est – confine con altra u.i., proprietà di terzi; Sud Ovest – confine con altra u.i., medesima proprietà; Sud Est – confine con altra u.i., proprietà di terzi.

Coerenza del mappale: Nord Ovest – area carraia pubblica; Nord Est – area carrabile pubblica; Sud Ovest – mapp. 282 e 277; Sud Est – mapp. 402.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'area nella quale si trovano gli immobili in oggetto è situata nella frazione di Schizzola Alta del Comune di Borgo Priolo, lungo la Strada Schizzola Alta al civico 27/A, sia per il BENE IMMOBILE 1 (abitazione) sia per il BENE IMMOBILE 2 (autorimessa), strada a fondo chiuso di collegamento tra la parte bassa ed alta della frazione, ad intersezione della SP 138. Il Comune ha un carattere prettamente rurale e residenziale caratterizzato da abitazioni singole e complessi cascinali, con piccole attività commerciali ed artigianali/agricole. Essendo un comune con una limitata estensione superficiale, e sviluppato in maniera disseminata con tutte le proprie frazioni, rispetto al nucleo principale, i principali servizi di prima necessità sono difficilmente raggiungibili. Il Comune, situato nel cuore della Pianura Padana, è compreso indicativamente tra il fiume Po e l'Appennino Pavese; dista dal Capoluogo di Regione, Milano, circa km. 70,00 e dal Capoluogo di Provincia, Pavia, circa km. 35,00. Borgo Priolo, inoltre, è limitrofo alla città di Casteggio, distante circa km. 10,00 ed alla città di Voghera, distante circa km. 15,00. Il comune, con i suoi 28,81 km², conta indicativamente 1.260 abitanti. La zona in oggetto è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (BENE IMMOBILE 1 e BENE IMMOBILE 2)

Le unità immobiliari analizzate nella presente perizia si configurano in una porzione di fabbricato con destinazione residenziale (BENE IMMOBILE 1) ed un'ulteriore con destinazione autorimessa (BENE IMMOBILE 2), entrambe con accesso dall'area esclusiva posta a Nord Ovest, inclusa nella viabilità Via Schizzola Alta.

Il fabbricato con destinazione residenziale è rifinito esternamente con pietre a taglio variabile ed in intonaco stollato tinte colorate. Esso risulta privo di qualsivoglia tipo di ornamento ed è costituito da due coperture monofalda con struttura in legno e finitura in coppi o simili. La struttura del fabbricato risulta in muratura piena, il tutto in sufficiente stato manutentivo. Il fabbricato adibito ad autorimessa ha caratteristiche medesime all'immobile descritto precedentemente, in quanto facente parte della medesima cortina edilizia in affaccio sulla Via Schizzola Alta, è rifinito esternamente in

pietre a taglio variabile. Esso risulta posto al piano terra del fabbricato confinante all'unità immobiliare residenziale, descritta precedentemente. Dalla documentazione catastale rilevata (estratto di mappa e planimetria) è possibile osservare come siano presenti aree di pertinenza esclusiva al mappale 276, una sul fronte Nord Ovest e la seconda sul fronte Sud Est. Tali aree sono annesse con la stessa via comunale, situazione che non permette di definirle e rilevarle metricamente con esattezza.

3.1 – BENE IMMOBILE 1_ descrizione analitica

Tale edificazione risulta essere realizzata indicativamente nei primi decenni del secolo scorso, con tipologia strutturale mista: muratura portante in mattoni pieni, solai in legno e tramezzature interne in laterizio. Il fabbricato, contiguo ad altri edifici con caratteristiche comparabili è costituito da due piani fuoriterra, ospitanti, al Piano Terra/Rialzato due locali adibiti a zona giorno, uno di essi connesso ad un ulteriore locale, quale disimpegno nel quale vi è il corpo scala di accesso al piano sovrastante rivestita in marmo chiaro. Inoltre, al medesimo piano si trova anche il servizio igienico, accessibile direttamente dal locale giorno ove si trova l'accesso all'unità, quest'ultimo servito da un piccolo balconcino con gradini di collegamento alla quota strada, nonché Via Schizzola Alta, sul fronte Nord Ovest. Al Piano Primo si sviluppa la zona notte con due camere da letto, comunicanti tra loro oltre ad un servizio igienico cieco posto nella camera più grande. Per entrambi i piani le vedute e le prese di luce sono rivolte verso la Via, sul fronte Nord Ovest. Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, dovute prettamente ad una corretta conduzione da parte dei locatari, ma con complicanze intrinseche strutturali ed impiantistiche dell'immobile stesso. Generatore di riscaldamento non presente seppur presenti i corpi scaldanti in ghisa ed alluminio per entrambi i piani. Risulta presente un camino a camera aperta per il quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. Attualmente le fonti di calore utilizzate sono stufe elettriche ed una stufa a legna marca "Nordica"; mentre l'ACS è garantita da un boiler a metano, presente all'interno del BENE IMMOBILE 2, nonché autorimessa, marca "Ferrolì". Impianto elettrico presente, funzionante, sottotraccia al Piano Terra/Rialzato e fuori traccia con canaline esterne al Piano Primo. È possibile constatarne la difformità alle vigenti normative per gli impianti presenti. Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne del Piano Terra sono le seguenti: portoncino d'ingresso in legno a doppia anta non blindato in doppio vetro e partizioni cieche nella parte bassa; i pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche di formato quadrato e gradazioni cromatiche differenti con evidenti sostituzioni e ripristini; gli zoccolini perimetrali alle stanze sono realizzati in legno, color ed effetto legno, mentre nel locale adibito a living è presente una boiserie in legno a mezz'altezza. L'angolo cucina, lungo tutto il suo sviluppo, è rivestito a parete con piastrelle in ceramica con formato quadrato e di colore chiaro, risulta attrezzata con mobilio

di qualità modesta ed in buone condizioni di manutenzioni/utilizzo. All'interno del bagno presente al piano sono presenti: un lavandino, bidet, piatto doccia con box in vetro, tutti compresi di rubinetteria e wc con vaschetta di risciacquo esterna; il tutto in ceramica smaltata bianca, di marca e tipologia commerciale di fascia economica. Nel presente locale sono evidenti segni di ripristini della pavimentazione e del rivestimento parietale. Al Piano Primo i pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche di formato e finiture differenti tra le due stanze presenti, mentre gli zoccolini sono, anche per il presente piano, in legno color ed effetto legno. Il servizio igienico risulta con la medesima pavimentazione della stanza che lo ospita e rivestito lungo tutto il perimetro con piastrelle ceramiche di formato quadrato, bianche con disegni floreali. Nel bagno sono presenti: un lavandino, inserito in un piccolo mobile in legno, bidet, piatto doccia con box in vetro (non utilizzabile), tutti compresi di rubinetteria e wc con vaschetta di risciacquo esterna; il tutto in ceramica smaltata bianca, di marca e tipologia commerciale di fascia economica. Non risulta presente nessun sistema di raffrescamento. I serramenti esterni, costituiti da sole finestre, ad eccezione del serramento d'ingresso, sono realizzati in legno con doppio vetro, di colore marrone. Gli oscuranti esterni sono persiane in legno di colore marrone. I serramenti interni sono a soffietto, in materiale plastico, ad eccezione del servizio igienico posto al Piano Primo, che risulta a battente, in legno tamburato. Le pareti interne sono rifinite a gesso ed al civile e tinteggiate, i plafoni del Piano Terra mettono in vista la struttura lignea del solaio, così come per il Piano Primo, il quale mostra la struttura lignea delle falde di copertura del tetto. L'altezza interna netta del Piano Terra è di circa m 2,65 e m 2,35 per i due locali giorno e m 2,46 per il servizio igienico; mentre per il Piano Primo è stata rilevata una altezza media netta di circa m 3,19 (min m 2,20 e max m 4,18) per una camera ed una altezza media netta di circa m 3,76 (min m 3,52 e max m 4,00) per la restante camera. All'interno dell'appartamento sono presenti modesti arredi ed oggetti di proprietà del conduttore. Globalmente l'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive, per quanto l'immobile lo possa permettere, ma globalmente insufficienti per una adeguata piena fruibilità dello stesso.

A seguito di ricerche svolte, presso il Catasto Energetico, risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile in oggetto; codice identificativo 18016-000017/15, valido fino al 13/04/2025.

L'immobile è dotato di un piccolo locale accessorio/di deposito, nonché cantina, accessibile solo ed esclusivamente dall'autorimessa (BENE IMMOBILE 2). Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti: porta di ingresso in ferro e partizioni in vetro grivettato, pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate grezze e tinteggiate e serramenti esterni in

ferro con vetro grivettato. Il presente locale risulta in scarse condizioni di manutenzione ed occupato completamente da oggettistica varia.

Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Abitazione P.T. mq. 75,00 ca. – Abitazione P.1° mq. 70,00 ca. – Cantina/Locale di deposito P.T. mq. 10,00 ca. – Balcone ingresso P.T. mq. 10,00 ca.

Si riportano indicativamente le superfici nette dei singoli locali:

Abitazione P.T.: zona giorno 1 con angolo cottura mq. 19,00 ca. – zona giorno 2 mq. 16,50 ca. – servizio igienico mq. 5,50 ca. – vano scala con disimpegno mq. 8,00 ca.

Cantina/locale di deposito P.T. mq. 5,00 ca.

Abitazione P.1°: camera da letto 1 mq. 16,50 ca. – camera da letto 2 mq. 23,50 ca. – servizio igienico mq. 3,00 ca.

3.2 – BENE IMMOBILE 2 _ descrizione analitica

Il Lotto in oggetto comprende un'unità immobiliare adibita ad autorimessa, anch'essa del medesimo periodo di edificazione del bene precedentemente descritto, facente però parte di una porzione di fabbricato differente rispetto a quella residenziale ma nel contesto della stessa cortina edilizia. Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti: porta di ingresso basculante in lamiera colore marrone, pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate al civile e tinteggiate. Serramenti esterni in ferro con vetro grivettato. Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione scarse, dovute prettamente a non corrette opere di ordinaria manutenzione; medesima valutazione per l'impianto elettrico, per il quale è possibile constatarne il funzionamento e la difformità alle vigenti normative.

L'altezza interna netta del Piano Terra, unico rilevato, risulta di m 3,00.

Si riporta indicativamente la superficie lorda rilevata, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Autorimessa mq. 36,00 ca.

Si riporta indicativamente la superficie netta del singolo locale:

Autorimessa mq. 24,30 ca.

4. STATO DI POSSESSO/UTILIZZO

L'immobile, alla data del sopralluogo, si presenta occupato dal locatario e famiglia, oltre a relativi arredi e beni personali dello stesso. Risulta registrato in data 21/09/2018 un contratto di affitto presso l'Ufficio Territoriale di Voghera al n. 2268 Serie 3T, tra la parte locatrice Il [REDACTED] e la parte conduttrice la [REDACTED]; scadenza contratto 28/02/2026.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non rilevate.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Non rilevate.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non rilevati.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate.

5.2 – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5.2.1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Mariateresa Salomoni del 20/11/17 rep. 5811/4716

Quota capitale € 101.570,88

Totale ipoteca € 152.357,00

Durata anni 24

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

Beni: Comune di Borgo Priolo sez. B foglio 14 mappale 276 sub 3 e 4

5.2.2 Ipoteca derivante da iscrizione a ruolo del 07/04/22 rep. 1601/3522 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma, C.F. 13756881002

Quota capitale € 21.522,12

Totale € 43.044,24

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

Beni: Comune di Borgo Priolo sez. B foglio 14 mappale 276 sub 3 e 4

5.3 – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5.3.1 – Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, Repertorio n. 7341 del 17/10/2024; Trascritto a Voghera in data 30/10/2024, Registro generale n. 8074, Registro particolare n. 6376.

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

Beni: Comune di Borgo Priolo sez. B foglio 14 mappale 276 sub 3 e 4

6. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

6.1 – CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

A seguito dell'Accesso agli Atti presso i competenti Uffici del Comune di Borgo Priolo, richiesto dal sottoscritto in data 06 febbraio 2025, essendo stata reperita documentazione in merito solo all'unità immobiliare confinante posta a Nord Est al BENE IMMOBILE 1 (immobile residenziale) comprovante lo stato legittimo, non è possibile accertarne la corrispondenza o meno dello stato rilevato. Nonostante ciò, quanto riportato nelle pratiche edilizie dell'u.i. confinante, le quali rappresentano graficamente anche l'immobile oggetto della presente perizia, è possibile constatare come il BENE IMMOBILE 1 non sia conforme (Conc. Ed. n. 1097 del 21/10/1993 e Conc. Ed. in variante alla precedente n.1315 del 28/08/1997). Discorso analogo per il BENE IMMOBILE 2 (autorimessa) per il quale è possibile comprovarne la sua regolarità.

6.2 – CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione della scheda catastale del, BENE IMMOBILE 1, rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto dell'immobile in oggetto ha portato a constatare come l'unità non risulti pienamente conforme. Nel particolare, si rilevano lievi difformità a livello planimetrico per entrambi i piani circa la dimensione dei locali, oltre alla mancanza dell'indicazione del vano finestra del servizio igienico posto al Piano Terra/Rialzato.

In merito al BENE IMMOBILE 2, esso risulta pressoché aderente a quanto rilevato ad eccezione di una non corretta rappresentazione delle proporzioni planimetriche del locale stesso.

7. STORICO DEI BENI IMMOBILI

7.1 – STORIA DEGLI INTESTATI DEI BENI IMMOBILI E PROVENIENZE A COPERTURA DEL VENTENNIO

Intestazione attuale:

[REDACTED], proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Mariateresa Salomoni del 20/11/17 rep. 5810/4715 trascritto a Voghera il 23/11/17 n. 8031/5662 acquistando da Baldrighi Carlo.

Provenienze:

A) [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà a seguito di Successione Ex Lege in morte di [REDACTED]; registrata il 23/08/17 n. 764 volume 9990, trascritta a Voghera il 27/09/17 nn. 6474/4606.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Voghera il 23/11/17 n. 8030/561.

B) [REDACTED] proprietaria della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni a seguito di atto di donazione accettata a rogito Notaio Francesco Girolamo Accolla del 19/03/01 rep. 171994 trascritto a Voghera il 06/04/01 n. 2344/1673 acquistando i beni da [REDACTED].

7.2 – STORIA CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

BENE IMMOBILE 1 – Sez. B foglio 14 mapp. 276 sub 3

- Variazione del 20/07/98 n. 124367 per rettifica identificativo mappale
- Variazione toponomastica del 09/07/02 n. 43356/02
- Variazione toponomastica del 22/02/11 n. 60187/11
- Diversa disposizione di spazi interni del 31/08/17 n. 22640/17
- Variazione del classamento del 01/09/18 n. 64683/18

BENE IMMOBILE 2 – Sez. B foglio 14 mapp. 276 sub 4

- Variazione del 20/07/98 n. 124367 per rettifica identificativo mappale
- Variazione toponomastica del 09/07/02 n. 43356/02
- Variazione toponomastica del 22/02/11 n. 60188/11

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

8.1 – CRITERIO DI STIMA

Per giungere alla stima del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si prende in esame il criterio della comparazione di beni oggi sul mercato con caratteristiche paragonabili nella

stessa zona di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche, eventualmente applicando coefficienti per adeguamento alla realtà economica.

8.2 – FONTI DI INFORMAZIONE

Ulteriori controlli circa i valori di mercato si sono potuti effettuare utilizzando pubblicazioni territoriali e riferimenti pubblicati da organi ufficialmente riconosciuti nel campo immobiliare, quali O.M.I. dell'Agenda delle Entrate ed il Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. "Scenario Immobiliare Pavese".

8.3 – VALUTAZIONI

BENE IMMOBILE 1

BENE IMM. 1	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Abitazione P.T.-P.1°	mq. 145,00 ca.	380,00	55.100,00	55.100,00
Balcone P.1°	mq. 10,00 ca.	a corpo	1.200,00	1.200,00
Cantina P.T.	mq. 10,00 ca.	a corpo	1.800,00	1.800,00
Aree esterne di pertinenza	mq. //	a corpo	350,00	350,00
TOTALE			58.450,00	58.450,00

BENE IMMOBILE 2

BENE IMM. 2	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Autorimessa	mq. 36,00 ca.	a corpo	4.000,00	4.000,00
TOTALE			4.000,00	4.000,00

Totale valore del diritto al lordo della riduzione:

€ 62.450,00 (sessantaduemilaquattrocentocinquanta/00).

Adeguamenti e correzioni della stima: si applica una riduzione del 15% circa del valore stimato, della quota di diritto, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto; giungendo così al valore definitivo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova il lotto, alla data della perizia, pari ad € 53.082,50 (cinquantatremilaottantadue/50).

TOTALE VALORE STIMATO DEL LOTTO pari a € 53.100,00 (cinquantatremilacento/00).

8.4 Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno.

8.5 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna.

8.6 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: premesso che le irregolarità riscontrate dovranno essere oggetto di approfondimento, le spese in merito alle attività tecniche per tale regolarizzazione, possono essere stimabili indicativamente nell'ordine di € 6.000,00 oltre ad IVA in misura di legge, Cassa Professionale, oneri aggiuntivi e diritti catastali.

8.7 PGT vigente: N.T.A. del P.d.R. – ZT R 4 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente residenziale, a densità alta, art. 3 delle N.T.A.

8.8 Data del sopralluogo: 17 febbraio 2025

*_*_*_*

Pavia, lì 03 marzo 2025

Il Perito

Ing. Filippo Leoni



Allegati:

- ALL. "A" - Documentazione fotografica dei beni immobili

- ALL. "C" - Schede catastali dei beni immobili

- ALL. "D" - Estratto di mappa catastale

- ALL. "E" - Estratto del P.d.R. del P.G.T.

- ALL. "F" - Estratto pratica edilizia

creditore: [REDACTED]
debitore: [REDACTED]



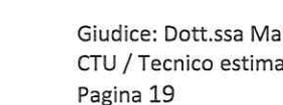
ALL. "C" - Scheda catastale dei beni immobili
BENE IMMOBILE 1

Data: 03/12/2024 - n. T451053 - Richiedente: LNEFP89E29G388T

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pavia	Dichiarazione protocollo n. PV0091903 del 01/09/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo Priolo Frazione Schizzola civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Montini Mario
	Sezione: B Foglio: 14 Particella: 276 Subalterno: 3	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pavia N. 3576

Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2024 - n. T451053 - Richiedente: LNEFP89E29G388T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



creditore: [REDACTED]
debitore: [REDACTED]



Data presentazione: 20/07/1998 - Data: 03/12/2024 - n. 1451055 - Richiedente: LNEFPP89E29G388T
 MOD. BN (CEI) arr. n. 497

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD L. 13-4-1939, n. 652) RI 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di BORGO PRIOLO via FRAZ. SCHIZZOLA ACTA civ.

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

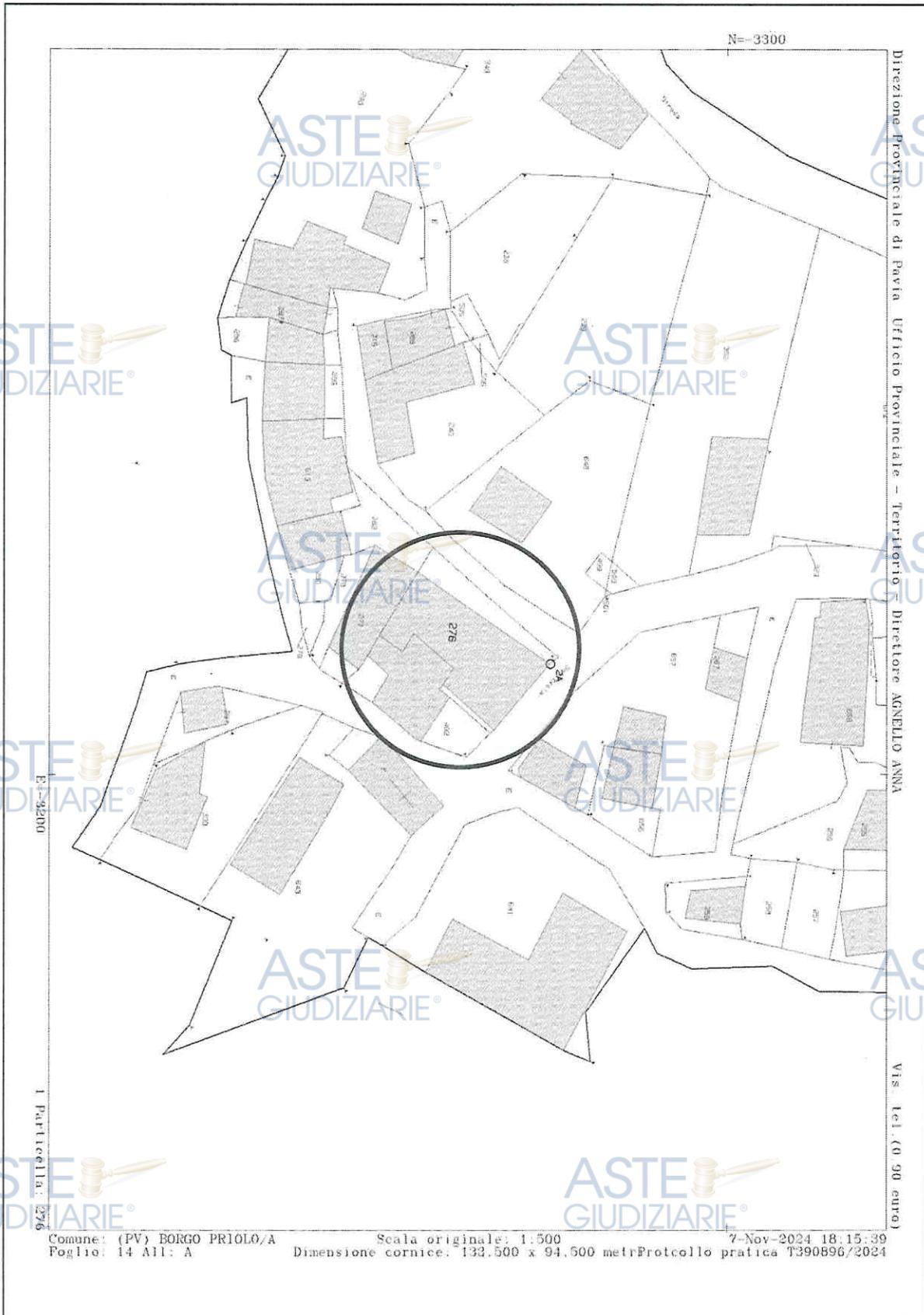
Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/12/2024 - Comune di BORGO PRIOLO (B028) - < Sez. urbana B - Foglio 14 - Particella 276 - Subaltemo 4 > FRAZIONE SCHIZZOLA Piano I

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Ultima planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>	Identificativi catastali <input type="checkbox"/>
Compilata da: GEOMETRA MADAMA CARLO <small>del cognome e nome</small>		Iscritto all'albo dei GEOMETRI <small>della provincia di</small> PAVIA 2545	
Data presentazione: 20/07/1998 - Data: 03/12/2024 - n. 1451055 - Richiedente: LNEFPP89E29G388T Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

RISEGNOLO UFFICIO

Giudice: Dott.ssa Maria Elena Cunati
CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni
Pagina 20

ALL. "D" - Estratto di mappa catastale



ALL. "E" – Estratto del P.d.R. del P.G.T.

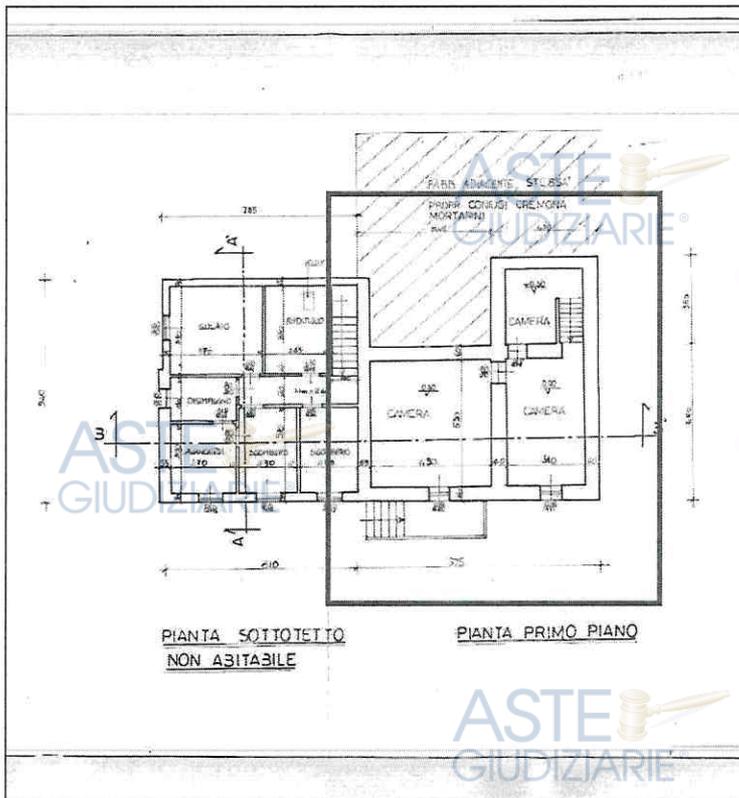
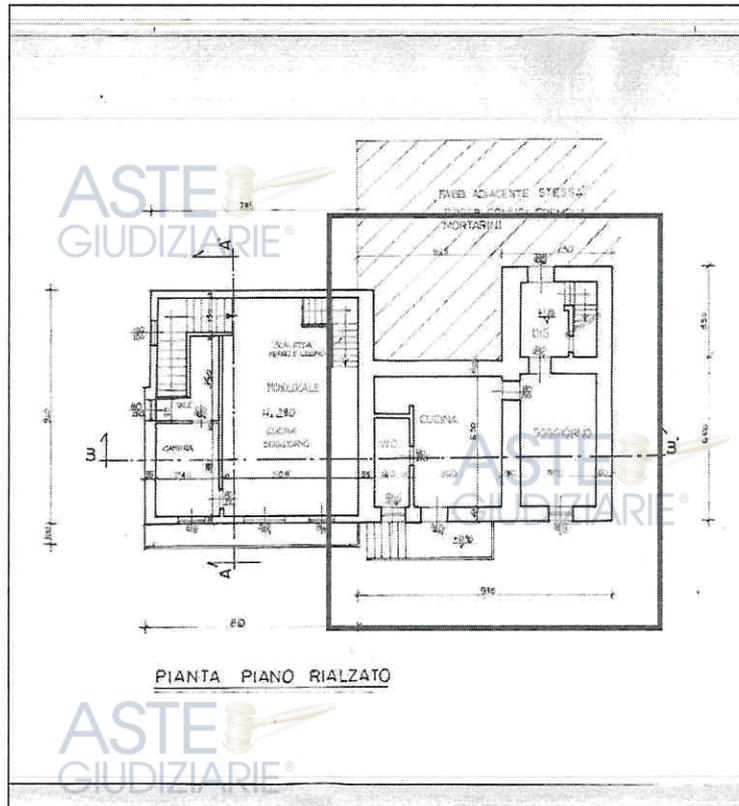


ELEMENTI DI COMPETENZA DEL P.d.R.

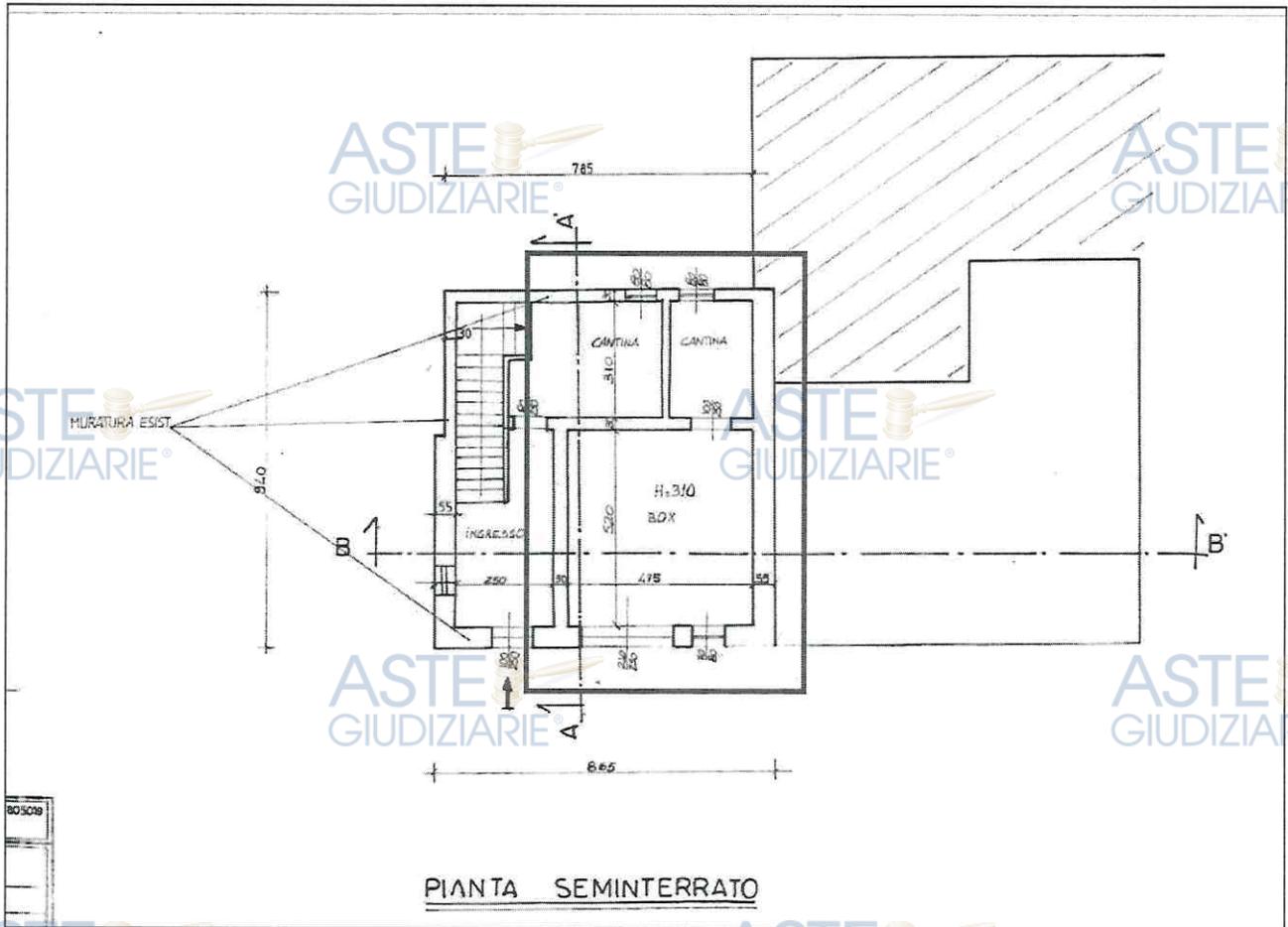
Tessuto urbano consolidato

-  ZTS - Nucleo di antica formazione
-  ZTR1 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità molto bassa e lotti liberi interclusi
-  ZTR2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a bassa densità
-  ZTR3 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a media densità
-  ZTR4 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità alta
-  ZTR5 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, ad densità molto alta
-  ZTP - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente produttivo
-  ZTR - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente turistico-ricettivo
-  ZTRR / VS - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente turistico-ricettivo / Attrezzature per il verde, lo sport e il tempo libero
-  ZTS A - Ambito agricolo nel nucleo antico
-  ZTA - Ambito agricolo nel tessuto consolidato
-  Zona V1 - Verde privato
-  Piano urbanistico attuativo produttivo vigente

ALL. "F" – Estratti pratiche edilizie BENE IMMOBILE 1



Estratto Concessione Edilizia n. 1315 rilasciata 20/01/1998 n. prot. 2743 del 22/08/1997 in variante alla Concessione Edilizia n. 1097 del 03/02/1994 (pratica edilizia non inerente all'immobile in oggetto).



Estratto Concessione Edilizia n. 1315 rilasciata 20/01/1998 n. prot. 2743 del 22/08/1997 in variante alla Concessione Edilizia n. 1097 del 03/02/1994 (pratica edilizia non inerente all'immobile in oggetto).