

PERIZIA DI STIMA

QUESITO: Perizia descrittiva ed estimativa di fabbricati posti in Villanterio, con l'indicazione dei dati catastali, dimensioni, confini, destinazione, allo scopo di determinare quale sia il valore dei mercati dei beni in oggetto. Il sottoscritto Geom. Massimo Pagetti domiciliato in Pavia – Via Filippo Cossa, 8 – iscritto all'albo dei geometri della provincia di Pavia al n.3162 espone qui di seguito le risultanze delle operazioni compiute, a seguito dell'incarico ricevuto dalla Fondazione Carlotta Pollini O.N.L.U.S.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della perizia sono composti da un lotto e più precisamente :

LOTTO B : Immobile ad uso residenziale con relativi accessori e sedime di pertinenza esclusivo

Il tutto identificati all'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali) come di seguito descritto:

LOTTO B :

Comune di Villanterio - Catasto fabbricati

Sez.A Fg 8 mappale 1447 sub1: categoria a/4 ,classe 1 ,vani 3 , Via IV Novembre n. 40 , PT - ,rendita €. 66,62.

Sez.A Fg 8 mappale 1447 sub2 : categoria A/4,classe 1 ,vani 6 , Via IV Novembre n.40 , PT, 1°,rendita €. 133,25 .

Sez.A Fg 8 mappale 1446 : categoria C/6 ,classe 1 ,consistenza mq.123 , Via IV Novembre snc , PT -,rendita €. 209,63 .

Comune di Villanterio - Catasto Terreni

Fg 8 mappale 329 : Qualità Reliquato Ente Urbano , superficie mq. 200 , senza reddito

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO B : in base al PGT adottato con delibera del Consiglio Comunale n.22/2012 , l'area su cui insistono i fabbricati contraddistinti a CF ai numeri **1446 e 1147** risulta avere la seguente destinazione:

ZTR2 – “ Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità” con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :

Superficie lorda di pavimento Uf 0.50 mq/mq Sf

Volume (V) If 1.50 mc/mq Sf

H = max 8.50 ml

Studio Tecnico
Geom. Massimo Pagetti
Via Filippo Cossa, 8 - Pavia
Rapporto di copertura (Rc) max 0.50 mq/mq

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.f.) 35% Sf

Il mappale 329 (area scoperta facente parte del lotto B) in base PGT vigente risulta avere la seguente destinazione :

“Area valliva fluviale ambito di consolidamento dei caratteri naturalistici”

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

LOTTO B)

Trattasi di due corpi di fabbrica di cui il principale , con destinazione residenziale , è situato nelle immediate vicinanze del centro , ed in fregio alla strada comunale (Via IV Novembre) , con due piano fuori terra ed un sottotetto , occupa una superficie di circa mq. 125,00 per piano e quindi mq. 250,00 di superficie sviluppata complessiva fuori terra, ed un piano seminterrato di circa mq. 20,00 . Il fabbricato accessorio si trova retrostante alla residenza ed occupa una superficie di mq. 123,00 , oltre ad un porticato attiguo di circa mq. 40,00 . Risultano ambedue di remota edificazione e non sono mai state oggetto di interventi radicali di ristrutturazione .

Dalla verifica delle schede catastali e dalla visita in loco con verifica delle altezze interpiano , il piano individuato come soffitta ed accessibile da scala fissa , mediante una traslazione dei solai intermedi , è possibile trasformarla parzialmente in residenza .

Infatti , essendo edificabile di mq.600 e l'indice Uf pari a 0,5 mq/mq si ha una potenzialità edificatoria di mq. 300 che , dedotto l'esistente (mq.250) , risulta una possibilità di ulteriori mq. 50,00 di residenza .

Si precisa che il mappale 329 (area scoperta di mq.200) è sempre stato goduto e di proprietà della Sig.ra Pollini Carlotta ma attualmente risulta intestato al Comune di Villanterio . E' da verificare se il succitato mappale è stato erroneamente omesso nella donazione tra il Comune di Villanterio e la Fondazione Pollini oppure se è stata omessa la volturazione .

STIMA

Premesso che la stima debba riferirsi alla data odierna, ed avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo accurate indagini presso operatori economici

Studio Tecnico
Geom. Massimo Pagetti
Via Filippo Cossa, 8 - Pavia

della zona onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto, del particolare momento economico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni e fabbricati da stimare (dimensioni, forma e condizioni, posizione rispetto al contesto urbano ,attuale destinazione urbanistica,attuale situazione di mercato,ai prezzi medi praticati in loco per beni simili,alla consistenza attuale dei fabbricati che in base agli strumenti urbanistici sono suscettibili di un incremento di superficie , alla vetustà ,stato di conservazione e consistenza degli impianti tecnologici), il confronto con altri simili in altre compravendite e nel richiamo agli strumenti urbanistici vigenti nella zona di PGT.

CONCLUSIONI

Pertanto la valutazione finale derivante anche dall'esperienza professionale e relativa valutazione di confronto di terreni ed immobili simili, assegna i seguenti valori :

LOTTO B)

Fabbricato principale

Piano terra,primo e sottotetto mq.300 x €/mq 350 = € 105.000,00

Cantina mq. 20 x €/mq 175 = € 3.500,00

Fabbricato accessorio

Rustici e portici mq.163 x €/mq 180 = € 29.340,00

Reliquato di terreno mq.200 a corpo € 2.000,00

Sommano € 139.840,00

Totale = Lotto B (€ 139.840,00 arrotondato € 140.000,00 .

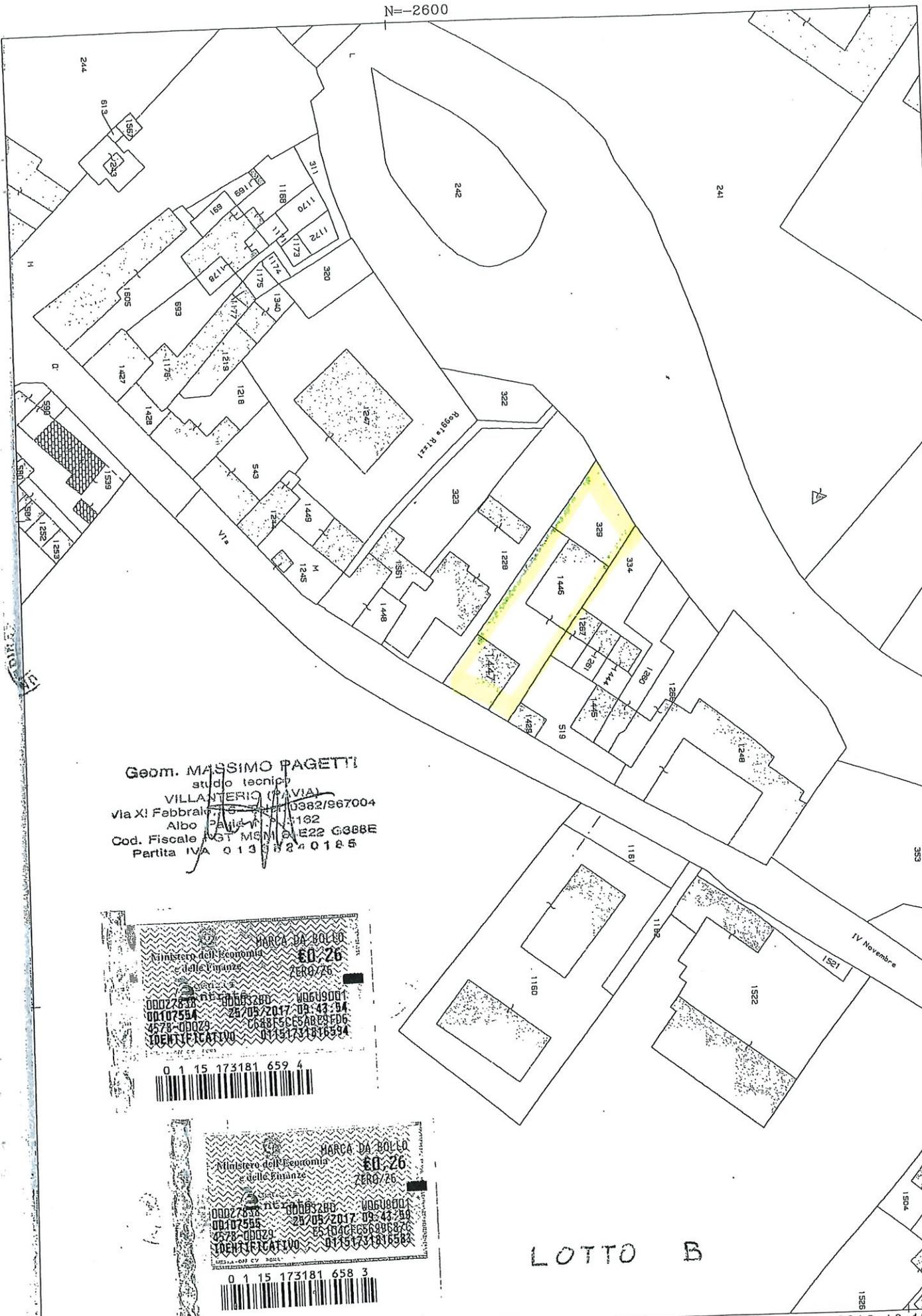
Tanto all'evasione dell'incarico con il massimo ossequio.

Allegato: estratti catastali, PGT,visure catastali .

Pavia li 25/10/2022

Geom. Massimo Pagetti





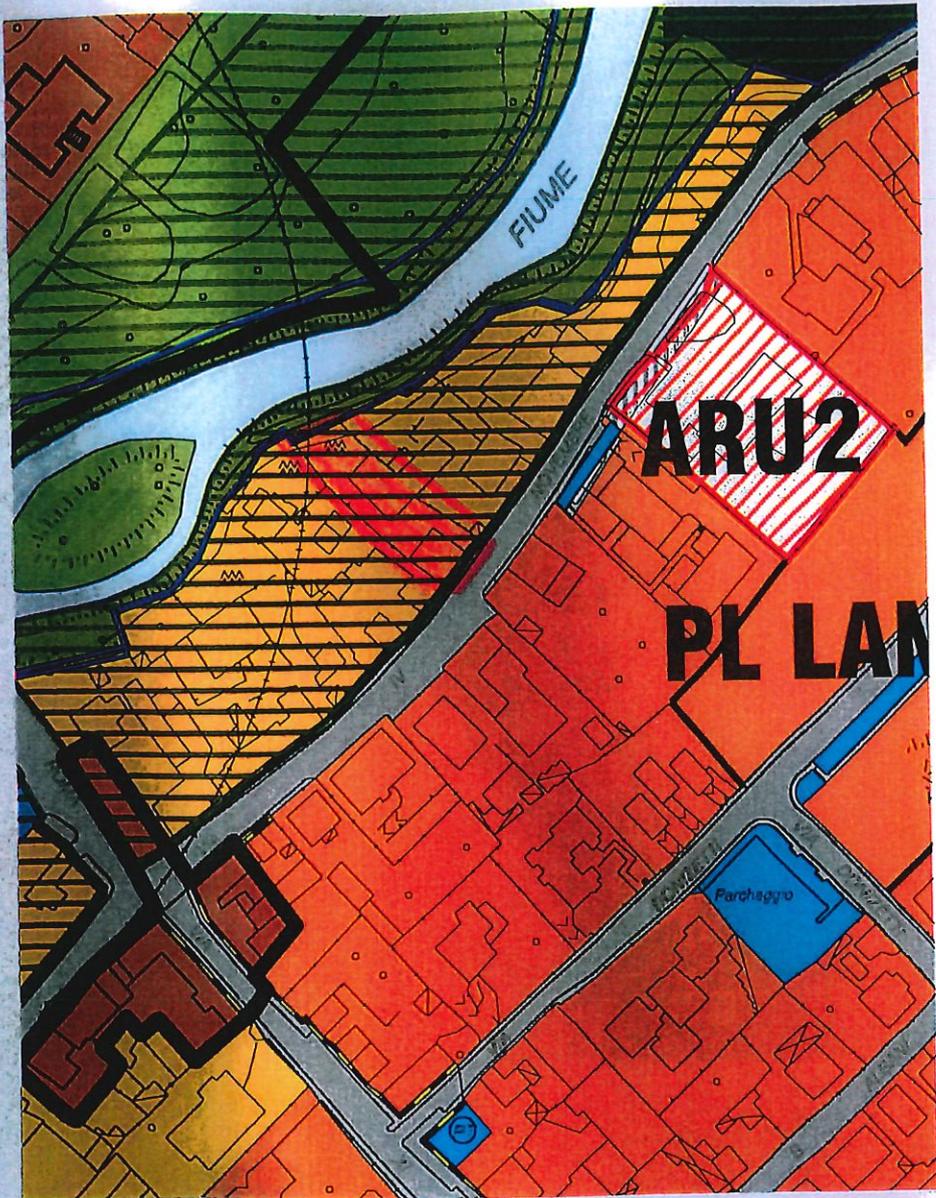
Geom. MASSIMO PAGETTI
 studio tecnico
 VILLANTERIO (PAVIA)
 via XI Febbraio 15 - 0382/967004
 Albo PAVIA n. 132
 Cod. Fiscale VGT MGN 0122 G388E
 Partita IVA 01393240185



LOTTO B

Vis. tel. (0.90 euro)

SUNALTI



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
 €0,26
 ZERO/26

00027638 00003280 W06U9001
 00107547 25/05/2017 09:43:26
 4578-00029 86CA2F5113106593
 IDENTIFICATIVO 01151731816662

0 1 15 173181 666 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
 €0,26
 ZERO/26

00027638 00003280 W06U9001
 00107547 25/05/2017 09:43:26
 4578-00029 86CA2F5113106593
 IDENTIFICATIVO 01151731816663

0 1 15 173181 666 3

LOTTO B

Geom. MASSIMO PAGETTI
 STUDIO ARCHITETTICO
 VILLANTERIO (PAVIA)
 Via XI Febbraio 6 - Tel. 0382/967004
 Aibo Pavia NP 3162
 Cod. Fiscale PGT MSM 64E22 G388E
 Partita IVA 01338240185

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/10/2022

Dati identificativi: Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)
Foglio 8 Particella 329

Classamento:

Particella con destinazione: REL ENTE UR
Superficie: 200 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/01/1976

> **Dati identificativi**

Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)
Foglio 8 Particella 329
Partita: 235

Impianto meccanografico del 30/01/1976

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: REL ENTE UR
Superficie: 200 m²

Impianto meccanografico del 30/01/1976

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

> **1. COMUNE DI VILLANTERIO**
(CF 00426210183)
Sede in VILLANTERIO (PV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/12/2010
Pubblico ufficiale NOTAIO CICCARIELLO Sede
MORTARA (PV) Repertorio n. 6658 - UU Sede PAVIA
(PV) Registrazione Volume 9990 n. 1769 registrato in
data 22/12/2011 - SUCCESSIONE TESTATA DI
POLLINI CARLOTTA Voltura n. 294.1/2012 - Pratica n.
PV0005247 in atti dal 12/01/2012

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2022

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di VILLANTERIO (L994) provincia PAVIA



Soggetto richiesto:

FONDAZIONE CARLOTTA POLLINI O.N.L.U.S. sede VILLANTERIO (PV) (CF: 90011910180)

Totali immobili: di catasto fabbricati 4



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)
• Sez. Urb. A Foglio 8 Particella 1446

Variazione del 27/09/2007 Pratica n. PV0378076 in atti dal 27/09/2007 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36580.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)
Foglio 8 Particella 1446

> Indirizzo

VIA 4 NOVEMBRE Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2011 Pratica n. PV0034082 in atti dal 31/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 18257.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 209,63
Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 123 m²

Variazione del 27/09/2007 Pratica n. PV0378076 in atti dal 27/09/2007 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36580.1/2007)

> **Dati di superficie**

Totale: 123 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/12/1939, prot. n. 47



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **VILLANTERIO (L994) (PV)**
• Sez. Urb. A Foglio 8 Particella 1447 Subalterno 1

Variazione del 27/09/2007 Pratica n. PV0378104 in atti
dal 27/09/2007 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 36590.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VILLANTERIO (L994) (PV)**
Foglio 8 Particella 1447

> **Indirizzo**

VIA 4 NOVEMBRE n. 40 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2011
Pratica n. PV0034085 in atti dal 31/01/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 18260.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 66,62**
Categoria **A/4^{b)}**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Variazione del 27/09/2007 Pratica n. PV0378104 in atti
dal 27/09/2007 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 36590.1/2007)

> **Dati di superficie**

Totale: **87 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{o)}: **87 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/12/1939, prot. n. 49



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **VILLANTERIO (L994) (PV)**
• Sez. Urb. A Foglio 8 Particella 1447 Subalterno 2

Variazione del 27/09/2007 Pratica n. PV0378104 in atti dal 27/09/2007 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36591.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VILLANTERIO (L994) (PV)**
Foglio 8 Particella 1447

> **Indirizzo**

VIA 4 NOVEMBRE n. 42 Piano PT - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2011 Pratica n. PV0034088 in atti dal 31/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 18263.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 133,25**
Categoria **A/4^b**, Classe 1, Consistenza **6 vani**

Variazione del 27/09/2007 Pratica n. PV0378104 in atti dal 27/09/2007 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36591.1/2007)

> **Dati di superficie**

Totale: **223 m²**
Totale escluse aree scoperte ^o: **223 m²**

VARIAZIONE del 29/02/2016 Pratica n. PV0024127 in atti dal 29/02/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11924.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/1939, prot. n. 48

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.48/1939

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> **1. FONDAZIONE CARLOTTA POLLINI O.N.L.U. S.**
(CF 90011910180)
Sede in VILLANTERIO (PV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/09/2013 Pubblico ufficiale CICCARIELLO RAFFAELE Sede MORTARA (PV) Repertorio n. 8459 registrato in data - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 10160.1/2013 Reparto PI di PAVIA in atti dal 22/10/2013

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VILLANTERIO (L994)

Numero immobili: 3 Rendita: euro 409,50 Vani: 9,0 Superficie: 123 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

• Sez. Urb. A Foglio 5 Particella 451 Subalterno 1

DIVISIONE del 23/07/2021 Pratica n. PV0042681 in
atti dal 26/07/2021 DIVISIONE (n. 20284.1/2021)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VILLANTERIO (L994) (PV)

Foglio 5 Particella 451

> **Indirizzo**

VIA ALCIDE DE GASPERI n. SNC Piano T

DIVISIONE del 23/07/2021 Pratica n. PV0042681 in
atti dal 26/07/2021 DIVISIONE (n. 20284.1/2021)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 29.900,00

Categoria D/4^d)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2022
Pratica n. PV0056277 in atti dal 25/07/2022
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56277.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati

Notifica effettuata con protocollo n. PV0059540 del
11/08/2022

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1**

> **1. FONDAZIONE CARLOTTA POLLINI O.N.L.U.
S.
(CF 90011910180)**

Sede in VILLANTERIO (PV)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DIVISIONE del 23/07/2021 Pratica n. PV0042681 in
atti dal 26/07/2021 DIVISIONE (n. 20284.1/2021)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VILLANTERIO (L994)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 29.900,00**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 4 Rendita: **euro 30.309,50** Vani: **9,0** Superficie: **123 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

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

b) A/4: Abitazioni di tipo popolare

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

d) D/4: Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unita` tipo di riferimento)