

ASTE GIUDIZIARIE
S2G- ASSOCIATI
 Via Po, 19
 27043 – Broni (PV)
 Partita Iva: 02698540180
 Telefono: 0385.52945
 Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281
 e-mail: st.gramegna@gmail.com
 Pec: ernestino.gramegna@geopec.it



TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 122/2023 R.G.E.



ASTE GIUDIZIARIE Promossa da

avverso





Giudice delle Esecuzioni

Dott. ROCCA FRANCESCO

data di nomina per l'incarico: 15/05/2023



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**



Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*



Premessa

Premesso:

- che in data 15/05/2023 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. FRANCESCO ROCCA il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio associato S2G – ASSOCIATO Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura;

tutto ciò premesso

- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni siti nel Comune di Godiasco (PV) in Via Vittorio Emanuele II n. 37 al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di perizia sono siti in Comune di Godiasco (PV) in via Vittorio Emanuele II n. 37, trattasi di un ristorante con camere e un appartamento tali beni vengono suddivisi in lotti e precisamente -LOTTO PRIMO- ristorante con camere, -LOTTO SECONDO- appartamento; di seguito la descrizione dei vari lotti.

Beni in Comune di Godiasco

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ALBERGHI E/O HOTEL CON APPARTAMENTO E CORTILE COMUNE

QUOTA DI 1/1 di proprietà del signor
PROPRIETARIO PER 1/1;

Il fabbricato è composto da due unità immobiliari e precisamente:

- La prima unità immobiliare in origine era adibita a ristorante al piano terra con camere ai piani superiori, attualmente è stata adattata ad un edificio per l'accoglienza e la gestione dei servizi connessi ai cittadini stranieri richiedenti protezione internazionale;
- La seconda unità immobiliare è un appartamento anch'esso adibito all'accoglienza

pag. 3

dei cittadini stranieri.

- Il complesso immobiliare è situato in **Godiasco (PV)**, con accesso da Via Vittorio Emanuele. La superficie commerciale dei beni è la seguente per il centro di accoglienza mq. 590,00 circa; per l'appartamento mq. 72,60 circa.
- La proprietà ed è posta in zona centrale con cortile interno comune alle due unità immobiliari è a tre piani fuori terra. Come già accennato il complesso è adibito a servizio di accoglienza e alla gestione di servizi connessi ai cittadini stranieri richiedenti protezione internazionale; la disposizione ha subito vari rimaneggiamenti nel corso degli anni per adeguarsi alle attuali esigenze e comprende: al piano terra una camera, la scala per i piani superiori e altra scala per la zona cantina, dei locali comuni tra cui una cucina con dispensa e dei bagni, un cortiletto privato che si affaccia sul cortile comune da cui si accede alla centrale termica, locale di sgombero ed altra scala per accedere ad altri locali posti al primo piano; al piano primo corridoio disimpegno, 4 camere e cinque wc, raggiungibili dalla scala interna, dalla scala con accesso dalla corte comune una sala e una cucina con un bagno; al secondo piano si trova un corridoio, 4 camere e 5 wc; al piano interrato si trovano tre locali ad uso cantina.

Il tutto meglio evidenziato dalle tavole grafiche dei vari piani.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Godiasco Salice Terme (PV) come segue:

| Sez. urbana | Foglio | Particella | Sub. | Zona cens. | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita €. | |
|-------------|--------|------------|------|------------|------------|-----------|---|-------------|------------|--|
| | 10 | 1018 | 3 | 1 | - | D/2 | | | 2949,20 | |
| | 10 | 1018 | 1 | 1 | | A/3 | | | 123,95 | |
| Indirizzo | | | | | | | Via Vittorio Emanuele Secondo n. 37, T-1-2-S1 | | | |

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali non corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, infatti nel pignoramento vengono riportati vecchi dati catastali e precisamente riportati fg 10 particella 101 (corretta è 1018) sub non inserito (corretto sub. 3) .I dati riportati in perizia sono diventati attuali in data 28/11/2018 per pratica di AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 326.000,00
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 53.500,00.

Coerenze del mappale n. 1018 rispetto alla mappa terreni:

a nord Via Vittorio Emanuele Secondo; ad est mapp.li nn. 160, 161 e chiesa di San Siro e Santa Reparata; a sud chiesa di San Siro e Santa Reparata e Piazza Cagnoni; ad ovest Piazza Cagnoni e mapp.li 102 e 159.



2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 21/06/2023 gli immobili oggetto di pignoramento erano occupati dalla *City Home S.p.A.* società che si occupa del servizio di accoglienza e della gestione di servizi connessi ai cittadini stranieri richiedenti protezione internazionale; tutte le camere erano occupate da richiedenti asilo.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera (PV) in data 02/03/2015, ai n. ri reg. gen. 975 e reg. part. 106, per complessivi € 1247.500,00, a garanzia di capitale di €. 165.000,00, durata 15 anni, a favore di

SAVIGNANO GIOVANNI, nato a Stradella il 14/05/1960, c.f.: *SAVIGNANO GIOVANNI* per l'intero diritto di piena proprietà sui seguenti in Comune di Godiasco (PV);

- fg. 10 particella 101 categoria D/2 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37:

- fg. 10 particella 1018sub. 1 categoria A/3 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera (PV) in data 27/03/2015, ai n. ri reg. gen. 1608 e reg. part. 173, per complessivi € 30.000,00, a garanzia di capitale di €. 20.000,00, durata 15 anni, a favore di

SAVIGNANO GIOVANNI, nato a Stradella il 14/05/1960, c.f.: *SAVIGNANO GIOVANNI* per l'intero diritto di piena proprietà sui seguenti in Comune di Godiasco (PV);

- fg. 10 particella 101 categoria D/2 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37:

- fg. 10 particella 101 sub. 1 categoria A/3 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37.



3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare trascritto a Voghera (PV) in data 21/04/2023 ai n. ri reg. gen. 3319 e reg. part. 2441**, a seguito di atto giudiziario in data 23/03/2023 n. 1844/2018 di rep. Tribunale di Pavia, **a favore di**

per l'intero diritto di piena proprietà sui seguenti in Comune di Godiasco (PV):

- fg. 10 particella 101 categoria D/2 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37;

- fg. 10 particella 1018sub. 1 categoria A/3 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

In data 15/06/2023 si è effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Godiasco Salice Terme (PV) e si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie.

3.3.1

Concessioni edilizie

n. 191 del 10/12/1976: "progetto sistemazione albergo Italia" e relativa agibilità con decorrenza dal 11/05/1977 (cucina e bar piano terra) e relativa agibilità con decorrenza dal 15/09/1977 (camere piano 1 e 2).

n. 177 del 11/02/1977: "riattamento e trasformazione di fabbricato esistente ad uso cucina e locali accessori a P. terra. Abitazione al piano primo" e relativa agibilità con decorrenza dal 23/01/1980 (relativamente alla cucina albergo Italia).

n. 362 del 25/11/1977: "variante di progetto per la sistemazione di fabbricato di abitazione di cui alla concessione n. 177 del 11/01/1977" e relativa agibilità, compreso di quella indicata precedentemente con decorrenza dal 23/01/1980.

Con protocollo n. 4848 del 11/09/2018 si depositava la documentazione richiesta dal Comune di Godiasco con ordinanza n. 2032 del 19/07/2018 e successiva comunicazione del 05/09/2018 n. 4-4732 e precisamente:

- messa a norma della centrale termica a servizio dell'ex albergo Italia tramite progettazione, nel rispetto del D.M. 12/04/1996 a firma dell'Ing. , verifica dimensionale della rete gas metano e contestuale pratica INAIL ex ISPEL ai fini della sicurezza dell'impianto termico, per centrali termiche di potenza superiori a 35 kw, in risposta al punto 8) della comunicazione del 05/09/2018;
- dichiarazione di rispondenza, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, dell'impianto di adduzione della rete di gas metano a servizio dell'ex albergo Italia, in risposta ai punti 1) 2) 7) 9) della comunicazione del 05/09/2018;
- dichiarazione di rispondenza, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, dell'impianto di adduzione della rete di gas metano a servizio dell'abitazione civile, in risposta al punto 9) della comunicazione del 05/09/2018;

pag. 6

- dichiarazione di rispondenza, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, dell'impianto elettrico generale dell'abitazione civile, in risposta al punto 4) della comunicazione del 05/09/2018;
- dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, dell'impianto elettrico della centrale termica a servizio dell'ex albergo Italia, in risposta al punto 5) della comunicazione del 05/09/2018;
- dichiarazione di rispondenza, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, dell'impianto elettrico della centrale termica a servizio dell'abitazione civile, in risposta al punto 6) della comunicazione del 05/09/2018.

n. 5110 del 21/09/2018: "Comunicazione di Inizio lavori asseverata – CILA – in sanatoria" per modifiche interne rispetto alla variante n. 17 del 11/02/1977.

n. 51 prot. n. 3994 del 18/07/2019: "modifiche interne per la realizzazione ampliamento sala pranzo e conseguente riduzione della superficie della cucina".

n. 3 prot. n. 478 del 20/01/2023: "modifiche interne al fabbricato ad uso centro migranti di Godiasco (ex albergo Italia)".

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano la reale distribuzione dell'unità immobiliare.

3.3.3 Intestazione:

l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

1/1.

3.3.4 Affitti:

I beni oggetto di perizia sono affittati alla Società _____, iscritta presso la camera di commercio di Pavia _____; i contratti registrati sono i seguenti;

- Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 26/05/2017 prot. 17052609521226195 con decorrenza dal 01/05/2017 al 30/04/2023 di anni 6, con rinnovazione tacita per altri 6 anni al 30/04/2029, avente un canone mensile €. 3.250,00 = 39.000,00 per parte dell'anno 2017 e fino al 31/07/2018;
- comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 28/01/2019 al n. 193 il canone è stato ridotto da €. 3.250,00 a €. 2.800,00 per il periodo 01/08/2018 fino al 30/04/2019;
- comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 02/07/2019 al n. 1885 il canone è stato ridotto da €. 2.800,00 a €. 2.400,00 per il periodo 02/07/2019 fino al 30/06/2019;
- comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 02/07/2019 al n. 1887 il

pag. 7

canone è stato ridotto da €. 2.400,00 €. 1.500,00 per il periodo 01/07/2019 fino al 30/09/2019;

- comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 16/10/2019 al n. 2765 vol. 3 il canone è stato ridotto da €. 2.400,00 €. 1.500,00 per il periodo 01/10/2019 fino al 31/10/2019;
- comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 13/11/2019 al n. 3023 vol. 3 il canone è stato ridotto da €. 2.400,00 €. 1.500,00 per il periodo 01/11/2019 fino al 30/11/2019;

- comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 24/02/2021 n. 136 serie 3 il canone è stato ridotto da €. 2.400,00 €. 600,00 per il periodo 01/12/2019 fino al 19/12/2019;

a detta della società le comunicazioni sotto riportate sono state regolarmente presentate presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia ma mai registrate, sono in corso accertamenti.

- comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data ma mai registrato a partire dal 01/01/2021 fino al 31/10/2021 il canone viene concordato a €. 1.000,00;
- comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data ma mai registrato a partire dal 01/11/2021 fino al 31/10/2022 il canone viene concordato a €. 1.250,00;

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023-24 | nessuna |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | nessuna |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | nessuna |

Cause in corso: **Nessuna.**

Servitù: **Nessuno.**

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità della pratica in oggetto in base alle vigenti normative, la ricerca effettuata CENED ha dato i seguenti riscontri:

pag. 8

codice identificativo APE 18073-000110/15 registrato il 24/10/2015 valido fino al 24/01/2025, Via Vittorio Emanuele II n. 37, Godiasco (PV) fg. 10 particella 101, corrispondente al fg 10 particella 1018 sub. 3;

codice identificativo APE 18073-000111/15 registrato il 24/10/2015 valido fino al 24/01/2025, Piazza Antonio Cagnoni, Godiasco (PV) fg. 10 particella 101, corrispondente al fg 10 particella 1018 sub. 1.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Voghera (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 22/01/2014, le unità immobiliari risultano di **intestate al sig.:**
proprietario per 1/1.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Nota di Trascrizione del 10/02/1975 reg. part. 631 con atto a rogito Notaio _____ con studio _____ del 04/02/1975 rep n° 48501/11823, il signor _____ acquistava dalla _____ on sede legale a _____ immobile individuato in catasto al fg. 10 Via Vittorio Emanuele II n. 37 mappale n. 101 cat. D/2 e mappale n. 100 cat. C/6.
- Nota di Trascrizione del 23/10/1991 reg. part. 4807 reg. gen. 6196 con atto a rogito Notaio _____ con studio ir _____ del 30/09/1991 rep n° 5531. il signor _____ (PV) acquistava dai signori _____ e _____, rinunciata la loro quota di servitù di passaggio sui terreni individuati in catasto al fg. 10 Via Vittorio Emanuele II n. 37 mappale n. 101 e mappale n. 100.
- Nota di Trascrizione del 26/06/1997 reg. part. 3326 reg. gen. 4164 con atto a rogito Notaio _____ del 05/06/1997 rep n° 25811, il signor _____ residente a _____ acquistava dal signor _____ la quota della servitù di passaggio sui terreni individuati in catasto al fg. 10 Via Vittorio Emanuele II n. 37 mappale n. 101 e mappale n. 100.
- Nota di Trascrizione del 15/11/2004 reg. part. 6571 reg. gen. 9909 con atto a causa di morte, atto amministrativo del 15/06/2004 depositato presso l'ufficio del Registro di Voghera al rep. n. 38/659 successione in morte di _____

pag. 9

residente a favore del sig. , in successione sono rientrati oltre ad altri beni non oggetto di perizia i seguenti beni identificati in catasto urbano come segue;

- fg. 10 particella 101 categoria D/2 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37:
- fg. 10 particella 101 sub. 1 categoria A/3 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37.

- Nota di Trascrizione del 22/06/2010 reg. part. 4754 reg. gen. 3269 con atto a rogito Notaio I del 16/06/2010 rep n° 62187/24140. e la signora , costituivano un di FONDO PATRIMONIALE sui beni di loro proprietà compreso i beni oggetto di perizia e distinti in catasto come segue:

- fg. 10 particella 101 categoria D/2 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37:
- fg. 10 particella 1018 sub. 1 categoria A/3 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37.

- Annotazione del 27/02/2015 reg. part. 110 reg. gen. 954 con atto di risoluzione parziale a rogito Nota del 0 rep n° 68710/29331, la toglievano dal costituito

- fg. 10 particella 101 categoria D/2 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37:
- fg. 10 particella 1018 sub. 1 categoria A/3 indirizzo Via Vittorio Emanuele II n. 37.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Godiasco – Salice Terme (PV) l'immobile risulta inserito in **AMBITI** di ANTICA FORMAZIONE N.A.F. gli articoli interessati sono il 23, 24, 25, 26, 27.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

vedasi i dati riportati nel paragrafo 3.3.

al piano terra

ingresso con scala per il primo piano, una camera da letto, un'area comune, la scala per le cantine, un disimpegno che dà accesso ai bagni comuni ed alla cucina comune con disimpegno e ripostiglio; sempre dal corridoio si accede ad un piccolo cortile che si affaccia sulla parte comune da cui si accede ad una scala comune per il primo piano ad una centrale termica, un locale di sgombero due piccole tettoie ed un ripostiglio; al piano cantina si trovano tre ampi locali; al primo piano troviamo un disimpegno, quattro camere da letto e cinque bagni, dalla scala con accesso dal cortile si trova un angolo cottura con sala da pranzo e w.c.; al piano secondo si trova un corridoio disimpegno con quattro camere da letto e 5 wc.

Le rifiniture sono di tipo civile, i pavimenti sono in gres come pure i rivestimenti delle cucine e dei w.c.; le finestre e porte finestre sono in legno con semplici vetri; le porte interne sono tamburate.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

| Plano | Destinazione | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|-------|----------------------------|----------------------|------------------|------------|
| P.t | camere | 35.65 | Nord | Buone |
| P.t | Locali comuni e disimpegno | 101.89 | Nord | Buone |
| P.t | Bagni | 8.22 | Sud | Buone |
| P.t | Cucina | 40.50 | Sud | Buone |
| P.t | dispensa | 9.02 | Interno | Buone |
| P.t | Rip. | 8.52 | Ovest | Buone |
| P.1 | disimpegno | 12.02 | Nord | Buone |
| P.1 | Camere | 63.08 | Nord-Sud | Buone |
| P.1 | W. C. | 28.79 | Interni-Nord-Sud | Buone |
| P.1 | sala | 16.29 | Ovest | Buone |
| P.1 | Angolo Cottura | 8.74 | Ovest | Buone |
| P.2 | Disimpegno | 11.96 | Nord | Buone |
| P.2 | Camere | 62.83 | Nord | Buone |
| P.2 | W. C. | 24.19 | Interni-Nord-Sud | Buone |

- Altezza locali: cm. 270, h. 300 cm box
- ✓ Superficie netta calpestabile: mq. **431,70**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori ragguagliata al 40%: mq. **25.40**
- ✓ Superfici parificate accessori indiretti pari al 25%: mq. **23.47**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** mq. **589,87**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima. Le superfici dei singoli locali si possono visionare sulla tavola allegata

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): Nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate, con struttura in legno e copertura in cotto.

Fondazioni: in non verificate

Solai: solaio in latero-cemento.

Strutture verticali: in muratura.

Pareti esterne: in parte rivestite e in parte intonacate e imbiancate.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: portoncino in legno.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro semplice.

Soglie e davanzali: in sasso – da sistemare

Porte interne: a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – discrete.

Pavimenti interni: ceramica in formato rettangolare – buoni

Rivestimenti interni: bagno e cucina in ceramica – buoni

Plafoni: intonacati e tinteggiati – da sistemare.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: non presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno – funzionante.

Telefonico: presente.

Termico: centralizzato con caldaia posta nel locale centrale termica con tutte le certificazioni adeguate.

Rete fognaria: Fognatura interna collegata con la rete comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportato” della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI di seguito riportate:

OMI - per le abitazioni di tipo economico site nella zona extraurbana con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 730,00 ad un massimo di €. 980,00.

Visto l'attuale momento congiunturale, i dati di vendita effettiva, lo stato di conservazione, la sua posizione, la vetustà dell'immobile, il suo stato di conservazione viene preso come valore €. 650,00/mq.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

| IMMOBILE | Sup. comm. | Valore sup. | Accessori | VALORE unitario | VALORE totale |
|------------|------------|-------------|-----------|-----------------|------------------------|
| fabbricato | mq. 590,00 | a corpo | compresi | € 650,00 | EURO 383.500,00 |

Valore complessivo del lotto: **€. 383.500,00** (Euro trecentoottatremilacinquecento/00)**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€. 57.525,00** (Euro cinquantasettemilacinquecentoventicinque/00)

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuno**Spese per sistemazione abusi edilizi arrotondate: **nessuno**Spese per la progettazione: **nessuno**Spese per la sistemazione catastale: **nessuno**Spese per sola bonifica delle coperture in amianto: **nessuno****9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€. 325.975,00**arrotondato a: **€. 326.000,00****(diconsi trecentoventiseimila/00 euro)**

Beni in Comune di Godiasco – Salice Terme (PV)**LOTTO DUE****8. DESCRIZIONE DEI BENI**8.1 Dati identificativi catastali

| Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Zona cens. | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita €. |
|-----------|--------|------------|------|------------|------------|---|--------|-------------|------------|
| urbana | 10 | 1018 | 1 | 1 | | A/3 | | | 123,95 |
| Indirizzo | | | | | | Via Vittorio Emanuele Secondo n. 37, T-1-2-S1 | | | |

8.2 Intestazione catastale

| |
|--|
| |
|--|

8.3 Caratteristiche della zona: L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta nel centro storico del Comune di Godiasco; il fabbricato ora adibito a centro di accoglienza in origine era un ristorante al piano terra con camere ai piani superiori. Il lotto due comprende un appartamento al piano primo. Il fabbricato è posto lungo la via principale nei pressi di una delle piazze del paese, l'ingresso secondario è dalla Piazza Cagoni; gli uffici comunali si trovano nelle immediate vicinanze come pure negozi, le fermate dei mezzi pubblici sono nei pressi. Il traffico in quest'area è considerevole soprattutto nei giorni feriali.

8.4 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Il Comune di Godiasco Salice Terme è un paese di circa 3.176 abitanti della provincia di Pavia nell'Oltrepò Pavese al confine con la Provincia di Alessandria, sul medio corso del torrente Staffora. Questo paese fa parte del territorio culturalmente omogeneo delle Quattro province (Alessandria, Genova, Pavia, Piacenza), caratterizzato da usi e costumi comuni e da un importante repertorio di musiche e balli molto antichi. Strumento principe di questa zona è il piffero appenninico che accompagnato dalla fisarmonica, e un tempo dalla mûsa (cornamusa appenninica), guida le danze e anima le feste.

8.5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato principale era un albergo di vecchia costruzione (ex albergo Italia) di tre piani fuori terra; oggi tramite alcuni progetti autorizzati con modifiche interne è stato adattato alle

nuove esigenze dell'affittuario che gestisce una casa per servizio di accoglienza e la gestione dei servizi connessi ai cittadini stranieri richiedenti protezione internazionale. La costruzione è di vetusta costruzione con rifiniture degli anni '60 ed il secondo lotto è così composto: al piano primo tramite accessibile dalla scala comune con ingresso dal cortile vi sono soggiorno, cucina, camera da letto, bagno con antibagno; dalla camera da letto si accede ad un terrazzo.

Le rifiniture sono di tipo civile, i pavimenti sono in gres come pure i rivestimenti delle cucine e dei w.c.; le finestre e porte finestre sono in legno con semplici vetri; le porte interne sono tamburate.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

| Piano | Destinazione | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|-------|--------------|----------------------|-------------|------------|
| P.1 | Soggiorno | 27.28 | Ovest | Buone |
| P.1 | Cucina | 5.83 | ovest | Buone |
| P.1 | Bagni | 8.66 | interno | Buone |
| P.1 | Camera | 22.10 | ovest | Buone |

- Altezza locali: cm. 270, h. 300 cm box
- ✓ Superficie netta calpestabile: mq. **66,87**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori ragguagliata al 40%: mq. **0.00**
- ✓ Superfici parificata balconi pari al 30%: mq. **1.51**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** mq. **72,60**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima. Le superfici dei singoli locali si possono visionare sulla tavola allegata

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): Nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate, con struttura in legno e copertura in cotto.

Fondazioni: in non verificate

Solai: solaio in latero-cemento.

Strutture verticali: in muratura.

Pareti esterne: intonacate e imbiancate con inserti in pietra naturale e mattoni a vista.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: portoncino in legno.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro semplice.

Soglie e davanzali: in cemento - buone

Porte interne: a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – discrete.

Pavimenti interni: ceramica in formato rettangolare – buoni

Rivestimenti interni: bagno e cucina in ceramica – buoni

Plafoni: intonacati e tinteggiati – da sistemare.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: non presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno – funzionante.

Telefonico: presente.

Termico: centralizzato con caldaia posta nel locale centrale termica con tutte le certificazioni adeguate.

Rete fognaria: Fognatura interna collegata con la rete comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportato" della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI di seguito riportate:

OMI - per le abitazioni di tipo economico site nella zona extraurbana con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 880,00 ad un massimo di €. 970,00.

Visto l'attuale momento congiunturale, i dati di vendita effettiva, lo stato di conservazione, la sua posizione, la vetustà dell'immobile, il suo stato di conservazione viene preso come valore €. 880,00/mq.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

| IMMOBILE | Sup. comm. | Valore sup. | Accessori | VALORE unitario | VALORE totale |
|--------------|------------|-------------|-----------|-----------------|-----------------------|
| appartamento | mq. 72,60 | a corpo | compresi | € 880,00 | EURO 63.888,00 |

Valore complessivo del lotto: **€ 62.888,00** (Euro sessantaduemilaottocentootantotto/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 9.433,00** (Euro novemilaquattrocentotrentatre/00)

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese per sistemazione abusi edilizi arrotondate: **nessuno**

pag. 19



Spese per la progettazione:

nessuno

Spese per la sistemazione catastale:

nessuno

Spese per sola bonifica delle coperture in amianto:

nessuno

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

€. 53.455,00

arrotondato a:

€. 53.500,00

(diconsi cinquantacinquemilacinquecento/00 euro)





Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Broni, 24/01/2024



il C.T.U.



ALLEGATI:

plico 1

- documentazione Fotografica;
- tavole dei lotti
- schede Catastali;
- visure catastali aggiornate;
- mappa catastale
- stralcio di P.G.T. con N.T.A.;
- contratti di locazione;
- attestati di prestazione energetica.

plico 2

- documenti comunali.

