

Copia
P. M. A. C. y



TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 181/2024 R.G.E.



[REDACTED]

- creditrice procedente -

CONTRO

[REDACTED]

- debitore esecutato -

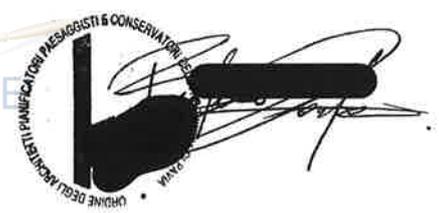
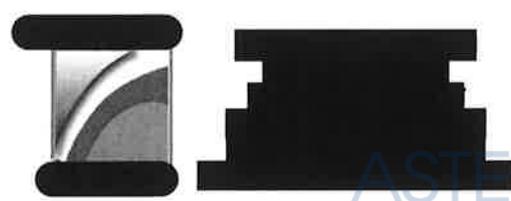


**Immobile sito in Godiasco - frazione Salice Terme (PV)
Via Anacleto Rovati n.8**



Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Claris Appiani

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



n



Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	4
4. STATO DI POSSESSO.....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
7. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	7
8. PRATICHE EDILIZIE.....	8
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
10. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	10
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12
12. PREZZO BASE D'ASTA.....	13
Allegati.....	14
RILIEVO FOTOGRAFICO.....	15
VALORI OMI.....	17
ESTRATTO PGT E NTA.....	18
VISURA IPOTECARIA.....	26
VISURE CATASTALI.....	28
PLANIMETRIE CATASTALI.....	35
ESTRATTO DI MAPPA.....	37
RIPARTI CONSUNTIVI E PREVENTIVI.....	38
TITOLI EDILIZI.....	40

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. ██████ veniva nominato dal giudice dott. Francesca Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 17/11/2024.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 24/01/2025.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Godiasco Salice Terme (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

**BENE SITO NEL COMUNE DI GODIASCO - FRAZIONE SALICE TERME (PV)
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS -) sita nel Comune di GODIASCO -FRAZIONE SALICE TERME (PV), in Via Anacleto Rovati n.8.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano terreno Condominio A – Palazzina A, facente parte del complesso edilizio denominato "Residenza Golf", internamente composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, servizio igienico, oltre a portico antistante e piccola corte ad uso esclusivo.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a: mq **43,30**

La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a: mq **36,15**

La superficie del portico è pari a: mq **9,95**

Il tutto riportato in Catasto del comune di GODIASCO SALICE TERME (PV) come segue:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Piano	Cat	Classe	Vani	Superfici e mq	Rendita €	Indirizzo
	2	902	10	2	T	A/3	3	3	51	302,13	VIA ANACLETO ROVATI 8
	2	904									

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 Pratica n. 96498 in atti dal 22/04/2002

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Altra u.i..
- ad est: Corpo scala comune
- a sud: Sedime esclusivo
- ad ovest: Altra u.i.

1.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA
(Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS -) sita nel Comune di GODIASCO SALICE TERME (PV), in Via Anacleto Rovati n.8

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata al piano sotterraneo del fabbricato residenziale, con accesso carraio mediante rampa in calcestruzzo dalla Via Anacleto Rovati n.8.

La superficie lorda complessiva dell'autorimessa è pari a: **mq 14,75**
La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a: **mq 13,10**

Il tutto riportato in Catasto del comune di GODIASCO SALICE TERME (PV) come segue:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	2	902	19	2	S1	C/6	2	0	13	48,34	VIA ANACLETO ROVATI 8

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 Pratica n. 96498 in atti dal 22/04/2002

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: terrapieno.
- ad est: altra u.i..
- a sud: corsello comune
- ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un appartamento di tipo economico con annessa area ad uso esclusivo sito al piano terra di un fabbricato condominiale senza ascensore con accesso pedonale dalla Via Anacleto Rovati attraverso il civico n.8. Il fabbricato si sviluppa su un totale di due livelli fuori terra

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma trapezoidale censito al NCT al fg. 2 part. 902 e part. 904, confinante a Nord con la particella 1099, ad Est con la Via Rovati, a Sud con la part.600, ad Ovest con le particelle 350,1378, 1379.

L'unità residenziale in questione, nello specifico, presenta una distribuzione interna degli ambienti così composta:

ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, servizio igienico oltre a portico antistante e piccola corte ad uso esclusivo.

A completamento della proprietà è da considerarsi un box auto accessibile dalla via Anacleto Rovati dal civico n.8.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in buone condizioni di manutenzione generale.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui risultano edificati i fabbricati in oggetto risulta inserito nel comune di Godiasco Salice Terme (PV), piccolo comune della provincia di Pavia, in un contesto semicentrale a carattere residenziale il cui tessuto urbano è costituito in prevalenza da bassi edifici plurifamiliari di tipo condominiale, in una zona discretamente servita di attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi. A tale proposito si segnala la presenza di uffici postali e dei servizi di prima necessità entro un raggio di 500 m.

Il comune di Godiasco, situato nel cuore dell'Oltrepò Pavese, vanta una posizione strategica rispetto ai principali centri abitati e alla rete infrastrutturale. Salice Terme, la sua frazione più nota, dista circa **11 km da Voghera**, principale città di riferimento della zona, e circa **17 km da Tortona**. La vicinanza alla rete autostradale rende la località facilmente accessibile: il casello autostradale di Voghera, sull'autostrada A21 (Torino-Piacenza), si trova a circa **12 km**, mentre il casello di Casei Gerola, sempre sull'A21, dista circa **18 km**.

Secondo i dati ISTAT¹ più recenti, la densità della popolazione di Godiasco si attesta su **161,29 abitanti per km²**, con una popolazione totale di circa **3.272 residenti**. Questo dato riflette una comunità relativamente tranquilla, immersa in un contesto naturale e paesaggistico di pregio. Tra le attrazioni principali offerte da Godiasco e dalla frazione di Salice Terme spiccano le rinomate **terme**, un polo di richiamo per chi cerca benessere e relax. Le sorgenti termali, ricche di proprietà curative, sono un tratto distintivo del territorio. Altre attrazioni includono il suggestivo **Parco delle Terme**, ideale per passeggiate e momenti di svago, e un'ampia offerta di percorsi naturalistici e enogastronomici, che permettono di esplorare le eccellenze dell'Oltrepò Pavese. Completano il quadro culturale alcune chiese storiche e la presenza di eventi locali che valorizzano le tradizioni del territorio.

¹ Dati ufficiali ISTAT del 01/01/2024

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24 Gennaio 2024, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato sig. - OMISSIS -.

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: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari iscritta presso la Conservatoria di Voghera il 20/12/2023 ai nn.9821/978 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] [REDACTED] (VOGHERA) del 30/12/2003, rep.145543/13394, per EURO 135.000,00 a garanzia di EURO 90.000,00 in riferimento alla formalita' n.19 del 09/01/2004

- Contro: - OMISSIS - nato in VOGHERA il 07/07/1966
- a favore: [REDACTED] con sede in B [REDACTED] O gravante sugli immobili in oggetto.

5.2.2 Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 24/05/2024 ai nn.3933/3115 emesso dal Tribunale di PAVIA e notificato il 10/05/2024

- Contro: - OMISSIS - nato in VOGHERA il 07/07/1966
- a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 22/11/2019 ai nn.7824/5880 emesso dal Tribunale di PAVIA e notificato il 21/10/2019

- Contro: - OMISSIS - nato in VOGHERA il 07/07/1966
- a favore: [REDACTED] con sede in B [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Godiasco Salice Terme , ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno dei Tessuti residenziali Consolidati, e più precisamente all'interno dell'area classificata come Territorio Edificato o in

fase di Edificazione, e più nello specifico ricadente nel perimetro del Tessuto prevalentemente residenziale – TR4B, il tutto regolamentato dagli artt. 31, 32, 33, 34, 35 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di GODIASCO SALICE TERME è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia N. 40/96 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione edificio residenziale plurifamiliare Lotto "A" - P.L. [REDACTED] presentata il 15/04/1996 con il n. prot. 2496 di protocollo, rilasciata il 08/08/1996 con il n. 40/96 di protocollo, agibilità del 28/08/2001 con il n. prot. 6467 di protocollo
- - Concessione edilizia N. 45/99, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante alla C.E. n. 40/96, presentata il 18/09/1998 con il n. prot. 7761 di protocollo, rilasciata il 15/11/1999 con il n. 45/99 di protocollo, agibilità del 28/08/2001 con il n. prot. 6467 di protocollo
- - Concessione edilizia N. 3/2001, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante alle C.E. n. 40/96 e 45/99, presentata il 27/10/2000, rilasciata il 22/01/2001 con il n. 3/2001 di protocollo, agibilità del 28/08/2001 con il n. prot. 6467 di protocollo

Oltre a quelli precedentemente indicati, non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta **non regolare**, in quanto si evidenzia la presenza di una parete divisoria realizzata nel soggiorno, dividendo di fatto l'ambiente in due camere.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Dall'analisi della scheda catastale relativa al sub 10 e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta **non regolare**, in quanto si evidenzia la presenza di una parete divisoria realizzata nel soggiorno, dividendo di fatto l'ambiente in due camere.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistiche evidenziate ai punti precedenti, sono da considerarsi dei costi forfettariamente stimati in € 4.000,00 relativi alla predisposizione di una pratica in accertamento di conformità con successivo aggiornamento della planimetria catastale,

5.3.3 *Intestazione*: l'intestazione presso l'U.T.E. di **GODIASCO SALICE TERME** IDENTIFICA l'attuale proprietà:

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un edificio di tipo condominiale denominato Supercondominio Residenza del Golf. Per quanto riguarda la divisione in millesimi di proprietà, all'immobile competono un totale di 26,21 millesimi
Si elencano a seguito le spese di gestione relative all'immobile in oggetto, così suddivise:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:€ 3409,67²
Spese fisse annue preventivate per la gestione 2024/2025.....542,15³
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:
€ 0,00
Spese condominiali da deliberare:.....€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:€ 1.231,30⁴
Altre spese: nessuna
Cause in corso: nessuna nota

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

ATTUALE PROPRIETÀ:

- OMISSIS -, nato a Voghera (PV) il [REDACTED] c.f. - OMISSIS - per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

All'esecutato - OMISSIS - le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute, per la quota parte pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà, dal sig. - OMISSIS - nato a [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott. [REDACTED] del 30/12/2003, rep. 145542/13393, trascritto presso la Conservatoria di Voghera in data 09/01/2004 ai nn.136 Reg. Gen e 90 Reg. Part.;

Al sig. - OMISSIS - l'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta tramite acquisto fattone dalla società - OMISSIS - mediante atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED]

² Importo desunto dal riparto consuntivo relativo alla gestione dal 01/05/2023 al 30/04/2024

³ Importo desunto dal riparto preventivo relativo alla gestione dal 01/05/2024 al 30/04/2025

⁴ Importo ricavato dalla somma del debito di € 689,14 relativo all'anno 2023/2024 e di € 542,16 riferito al debito ad oggi accumulato e relativo all'anno 2024/2025

del 02/07/2001 n. rep.5049/2355 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera in data 11/07/2001 al n. 3472 Reg. Part. e al n. 4779 di Reg. Gen.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di GODIASCO SALICE TERME è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

- Immobile edificato a mezzo di Licenza Edilizia n.148 del 16/04/1967
- Successiva variante n.65 del 13/05/1968
- Successiva Licenza Edilizia n.4765 del 02/09/1976 protocollo, prat. n.109 e registro n.222 per lavori di modifiche interne

Successivamente non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS -) sita nel Comune di GODIASCO -FRAZIONE SALICE TERME (PV), in Via Anacleto Rovati n.8.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano terreno Condominio A – Palazzina A, facente parte del complesso edilizio denominato "Residenza Golf", internamente composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, servizio igienico oltre a portico antistante e piccola corte ad uso esclusivo.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	mq	43,30
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	mq	36,15
La superficie del portico è pari a:	mq	9,95

Il tutto riportato in Catasto del comune di GODIASCO SALICE TERME (PV) come segue:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Piano	Cat	Classe	Vani	Superfici e mq	Rendita €	Indirizzo
	2	902	10	2	T	A/3	3	3	51	302,13	VIA ANACLETO ROVATI 8
	2	904									

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 Pratica n. 96498 in atti dal 22/04/2002

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Altra u.i..
- ad est: Corpo scala comune
- a sud: Sedime esclusivo
- ad ovest: Altra u.i.

9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA
(Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS -) sita nel Comune di GODIASCO SALICE TERME (PV), in Via Anacleto Rovati n.8

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata al piano sotterraneo del fabbricato residenziale, con accesso carraio mediante rampa in calcestruzzo dalla Via Anacleto Rovati n.8.

La superficie lorda complessiva dell'autorimessa è pari a: **mq 14,75**
La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a: **mq 13,10**

Il tutto riportato in Catasto del comune di GODIASCO SALICE TERME (PV) come segue:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	2	902	19	2	S1	C/6	2	0	13	48,34	VIA ANACLETO ROVATI 8

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 Pratica n. 96498 in atti dal 22/04/2002

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: terrapieno.
- ad est: altra u.i..
- a sud: corsello comune
- ad ovest: altra u.i.

SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

9.3 – Abitazione

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Piano settimo			
Soggiorno	24,45	Nord-est	Buone
Cucina	4,25	Nord-ovest	Buone
Disimpegno	2,15	-	Buone
Servizio igienico 1	5,30	Nord-est	Buone

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 270.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Abitazione e accessori					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	T	43,30	100	43,30
Portico	1	T	9,95	30	2,99
Corte esclusiva	1	S1	34,45	10	3,45
Totale mq					49,73

9.4 Autorimessa

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
<i>Piano interrato</i>			
Autorimessa	13,10	Nord-Est	Discrete

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 240.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Autorimessa					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguglio %	Superficie Commerciale mq
Autorimessa	1	T	14,75	50	7,375
Totale mq					7,38

10. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Copertura: A falde in muratura – buone condizioni.
- Fondazioni: in c.a. – non rilevabili.
- Scala: in calcestruzzo di cemento armato con alzata e pedata in serizzo – buone condizioni
- Ascensore: Non presente
- Solai: solai in latero-cemento – buone condizioni.
- Strutture verticali: Calcestruzzo di cemento armato – buone condizioni.

Pareti esterne: in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura -
buone condizioni.

Manto di copertura: tegole in cotto.

Componenti Edilizie

Accessi: Accesso pedonale e carraio dal Via Anacleto Rovati al civico
n.8

Infissi esterni: in legno con vetri doppi. Porta d'ingresso blindata – buone
condizioni.

Soglie e davanzali: in serizzo – buone condizioni.

Porte interne: porte in tamburato a battente cieco – buone condizioni

Pavimenti interni: in gres porcellanato - buone condizioni.

Rivestimenti interni: in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – buone
condizioni.

Balconi: balcone pavimentato in klinker e parapetto in muratura di
mattoni e ferro – buone condizioni.

Plafoni: intonacati e tinteggiati – buone condizioni.

Tramezzature interne: in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile
e tinteggiatura – buone condizioni.

Box: Box singolo con basculante in lamiera zincata ed apertura
manuale – buone condizioni.

Caratteristiche Impianti

Campanello: Citofono di ingresso – funzionante.

Elettrico: sottotraccia, prese e punti luce in numero più che adeguato
- *tensione di rete:* 220 V – a norma, *impianto tv:* impianto
interno sottotraccia – funzionalità non verificabile

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e
scarico; *apparecchi alimentati:* lavello cucina; *bagno:* lavabo,
vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionante

Telefonico: presente

Termico: autonomo con corpi radianti in ghisa – funzionante

Climatizzazione: presente n.1 split.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.

Impianto di allarme non presente

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi buoni. Lo stato di conservazione generale è da definirsi buono.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili similari stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Voghera.

Ufficio tecnico del Comune di Godiasco Salice Terme.

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

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	43,30	1.200,00 €	51.960,00 €
Portico	2,99	1.200,00 €	3.582,00 €
Corte esclusiva	3,45	1.200,00 €	4.134,00 €
Autorimessa	7,38	1.200,00 €	8.850,00 €
Totale valore commerciale			€ 68.526,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100			€ 68.526,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato			€ 68.500,00

12.4 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 e per rimborso forfettario di eventuali spese: **€ 10.275,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 0,00**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 4.000,00**

12. PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto: € 68.500,00

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: - € 14.275,00

Totale: € 54.225,00

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 54.200,00

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

Vigevano, li 11/01/2024

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

A circular professional stamp of the Italian Association of Auctioneers (Associazione Nazionale Periti e Valuatori Immobiliari). The stamp contains the text: "ASSOCIAZIONE NAZIONALE PERITI E VALUTORI IMMOBILIARI", "FEDERICO DAVIDE ARCHITETTO", "N. 1892", and "VIGEVANO". A handwritten signature is written over the stamp.

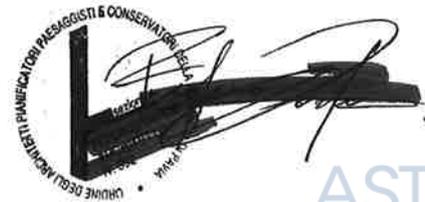
Allegati

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Copia atto di compravendita
- Visura N.C.E.U.

- Copia schede catastali
- Copia EDM
- Riparti consuntivi e preventivi
- Titoli edilizi

Vigevano, li 11/01/2024

il C.T.U.

A redacted signature and a circular stamp. The stamp contains the text "UFFICIO REGISTRI E CONSERVATORI" and "CANTONE DEGI" around the perimeter. The signature is written in black ink over the stamp.

