TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 290/2023

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

DATA UDIENZA: 27 Maggio 2025

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. N. 290/2023

[redacted]

Il bene oggetto di stima si trova in Godiasco Salice Terme (PV), in Via Chiesa Vecchia n.2. L'immobile è una struttura di tre piani fuori terra, con tredici stanze suddivise tra il piano primo e secondo, mentre al piano terra si trovano la cucina, la sala comune, la sala da pranzo e i servizi annessi; è presente anche un piano seminterrato, dove è collocata la cantina.

LOTTO UNICO:

I dati catastali sono i seguenti:

foglio 1, particelle 1401-1400, sub. 2, zona cens. 2, categoria D/2, rendita 4.573,32€, Via Chiesa Vecchia n.2, Piano S1-T-1-2

2.TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà 1 [redacted]

Servitù e lim

Nessuna. L'accesso all'edificio avviene da Via Chiesa Vecchia

Stato di possesso:

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura; al momento del sopralluogo l'edificio è adibito a C.A.S. (centro di accoglienza straordinario).

Provenienza:

Il bene è pervenut [redacted] a della denuncia di successione numero 290293 registrata all'Ufficio del Registro di Tortona in data 01/07/2024 e trascritta a Voghera il giorno 13/07/2024 al numero 4350.

[redacted] za della denuncia di successione numero 428750 presentata all'Ufficio del Registro di Tortona in data 6 ottobre 2021 e trascritta [redacted] immobili del Tribunale di Voghera in data 20 febbraio 2001 numero 203 di repertorio, trascritto a Voghera il [redacted] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di GODIASCO SALICE TERME (PV) censito al NCEU fg. 1 part. 1400 e part. 1401 sub. 2 graffate nat D/2 Via Chiesa Vecchia n. 2.

3.ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2001 - Registro Particolare 989 Registro Generale 1415
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE DI VOGHERA Repertorio 203 del 20/02/2001
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 30/05/2001 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 3501
Pubblico ufficiale CAVAGNA LUIGI Repertorio 93788 del 11/05/2001
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
3. ISCRIZIONE del 22/06/2001 - Registro Particolare 682 Registro Generale 4231
Pubblico ufficiale CAVAGNA LUIGI Repertorio 94117 del 20/06/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 401 del 13/05/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 417 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 06/05/2003 - Registro Particolare 579 Registro Generale 3998
Pubblico ufficiale CAVAGNA LUIGI Repertorio 97649/16904 del 29/04/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 416 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati

5. ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 208 Registro Generale 1454
Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Repertorio 86977/18297 del 08/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 955 del 18/11/2009 (ATTO DI MODIFICA A CONTRATTO DI MUTUO)
2. Annotazione n. 922 del 30/11/2012 (MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO DEL MUTUO)
Presenza graffati

6. TRASCRIZIONE del 08/10/2021 - Registro Particolare 6016 Registro Generale 7835
Pubblico ufficiale TORTONA Repertorio 428750/88888 del 06/10/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7. TRASCRIZIONE del 04/08/2023 - Registro Particolare 4980 Registro Generale 6610
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 3177 del 02/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 14/11/2023 - Registro Particolare 6569 Registro Generale 8747
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6981 del 24/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 3358
Pubblico ufficiale FIORELLI BERTOLI ANDREA Repertorio 1287/1004 del 02/05/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

10. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 2678 Registro Generale 3359
Pubblico ufficiale FIORELLI BERTOLI ANDREA Repertorio 1287/1004 del 02/05/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

4.VALORE

Lotto 1
Valore stimato immobile intero: € 390.000,00
Decurtazioni:
- Forfettaria 15% € 58.500,00
- Spese di adeguamento € 5.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):
€ 326.500,00 (euro trecentoventiseimilacinquecento/00)

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

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA pag. 5

2. DATI CATASTALI ATTUALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO pag. 6

3. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI pag. 7

4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA' pag. 7

5. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE pag. 8

6. SOPRALLUOGO pag. 10

7. CRITERI DI STIMA pag. 10

8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'EDIFICIO pag. 10

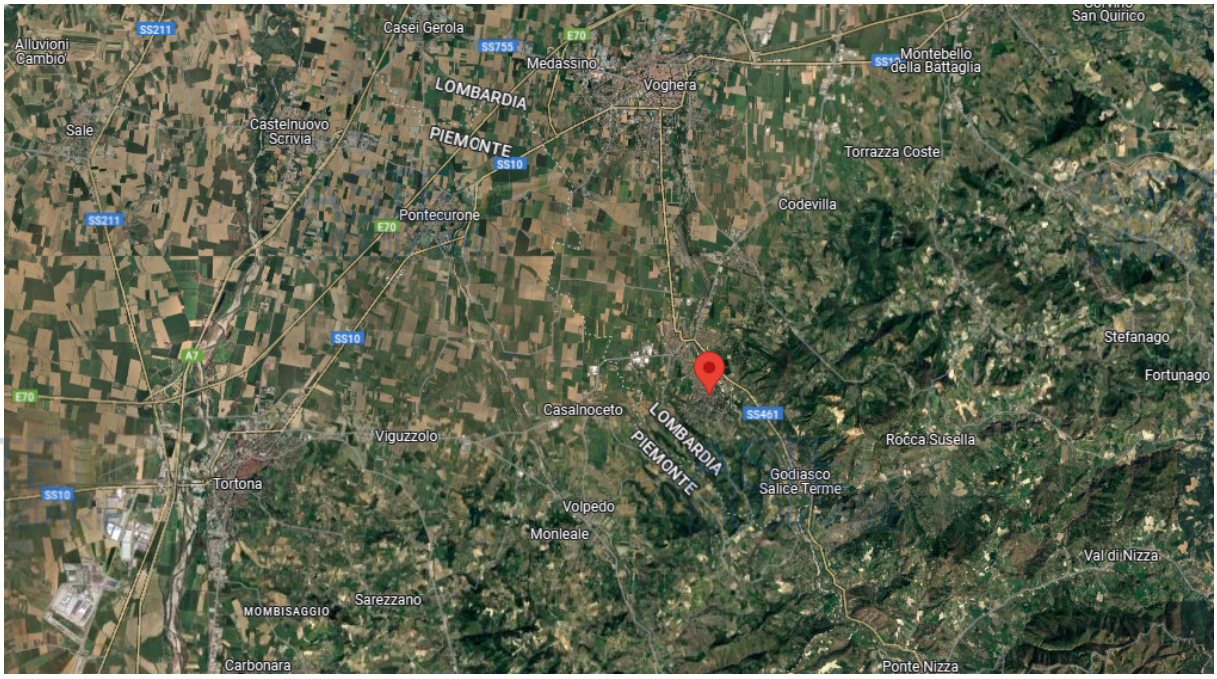
9. VALUTAZIONE DEI BENI pag. 12

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA



Il bene oggetto di stima si trova in Godiasco Salice Terme (PV), in Via Chiesa Vecchia n.2, di proprietà del [redacted]

L'immobile è una struttura di tre piani fuori terra, con tredici stanze suddivise tra il piano primo e secondo, mentre al piano terra si trovano la cucina, la sala comune, la sala da pranzo e i servizi annessi; è presente anche un piano seminterrato, dove è collocata la cantina.

I dati catastali sono i seguenti:

- foglio 1, particelle 1401-1400, sub. 2, zona cens. 2, categoria D/2, rendita 4.573,32€, Via Chiesa Vecchia n.2, Piano S1-T-1-2

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

Coerenze :

confini da nord: particella 1542; via A. Ceschia; Via chiesa Vecchia; particella 1869.

Servitù e limitazioni d'uso:

Nessuna. L'accesso all'edificio avviene da Via Chiesa Vecchia

Stato di possesso:

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura; al momento del sopralluogo l'edificio è adibito a C.A.S. (centro di accoglienza straordinario).

Certificazione energetica:

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE). Si ricorda comunque che, con decreto n. 18546/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

2. DATI CATASTALI ATTUALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Intestazione dei beni dal 17/11/2023:

[redacted]

Dati catastali:

- foglio 1, particelle 1401-1400, sub. 2, zona cens. 2, categoria D/2, rendita 4.573,32€, Via Chiesa Vecchia n.2, Piano S1-T-1-2

- VARIAZIONE nel classamento del 17/01/2004

- VARIAZIONE del 17/01/2003 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione

- VARIAZIONE nel classamento del 13/11/2001

- VARIAZIONE del 11/08/2000 demolizione parziale-frazionamento e fusione-variazione di toponomastica-magazzino-box-tavernetta

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

3. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI

Il bene è pervenut[redacted] forza della denuncia di successione numero 290293 registrata all'Ufficio del Registro di Tortona in data 01/07/2024 e trascritta a Voghera il giorno 13/07/2024 al numero 4350.

[redacted] della denuncia di [redacted]tobre 2021 e trascritta [redacted] in forza del decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Voghera in data 20 febbraio 2001 numero 203 di repertorio, trascritto a Voghera il [redacted] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di GODIASCO SALICE TERME (PV) censito al NCEU fg. 1 part. 1400 e part. 1401 sub. 2 graffate nat D/2 Via Chiesa Vecchia n. 2.

4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2001 - Registro Particolare 989 Registro Generale 1415
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE DI VOGHERA Repertorio 203 del 20/02/2001
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 30/05/2001 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 3501
Pubblico ufficiale CAVAGNA LUIGI Repertorio 93788 del 11/05/2001
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

3. ISCRIZIONE del 22/06/2001 - Registro Particolare 682 Registro Generale 4231
Pubblico ufficiale CAVAGNA LUIGI Repertorio 94117 del 20/06/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 401 del 13/05/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 417 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 06/05/2003 - Registro Particolare 579 Registro Generale 3998
Pubblico ufficiale CAVAGNA LUIGI Repertorio 97649/16904 del 29/04/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 416 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati

5. ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 208 Registro Generale 1454
Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Repertorio 86977/18297 del 08/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 955 del 18/11/2009 (ATTO DI MODIFICA A CONTRATTO DI MUTUO)
2. Annotazione n. 922 del 30/11/2012 (MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO DEL MUTUO)
Presenza graffati

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

6. TRASCRIZIONE del 08/10/2021 - Registro Particolare 6016 Registro Generale 7835
Pubblico ufficiale TORTONA Repertorio 428750/88888 del 06/10/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
7. TRASCRIZIONE del 04/08/2023 - Registro Particolare 4980 Registro Generale 6610
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 3177 del 02/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 14/11/2023 - Registro Particolare 6569 Registro Generale 8747
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6981 del 24/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 3358
Pubblico ufficiale FIORELLI BERTOLI ANDREA Repertorio 1287/1004 del 02/05/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

10. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 2678 Registro Generale 3359
Pubblico ufficiale FIORELLI BERTOLI ANDREA Repertorio 1287/1004 del 02/05/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

5. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune in data 23/04/2025, sono state reperite le seguenti pratiche:

- P.E. N. 13 del 2001 con oggetto dei lavori "ristrutturazione pensione Piera"

- P.E. N. 12 del 2003: Variante della concessione edilizia n.13-2021 _ex pensione Piera fabbricato ad uso ricettivo alberghiero
- dichiarazione di avvenuta agibilità ai sensi dell'art. 24-25 DPR 380/2021 con prot. 2215 del 05/05/2017

Le pratiche riguardano l'immobile da quando diventa di proprie[redacted] per intervenuto silenzio assenso, l'immobile a seguito de[redacted]

A seguito del sopralluogo, l'immobile risulta **non conforme** a livello edilizio e catastale, in quanto è stato costruito un piccolo locale sul terrazzo del piano secondo non autorizzato.

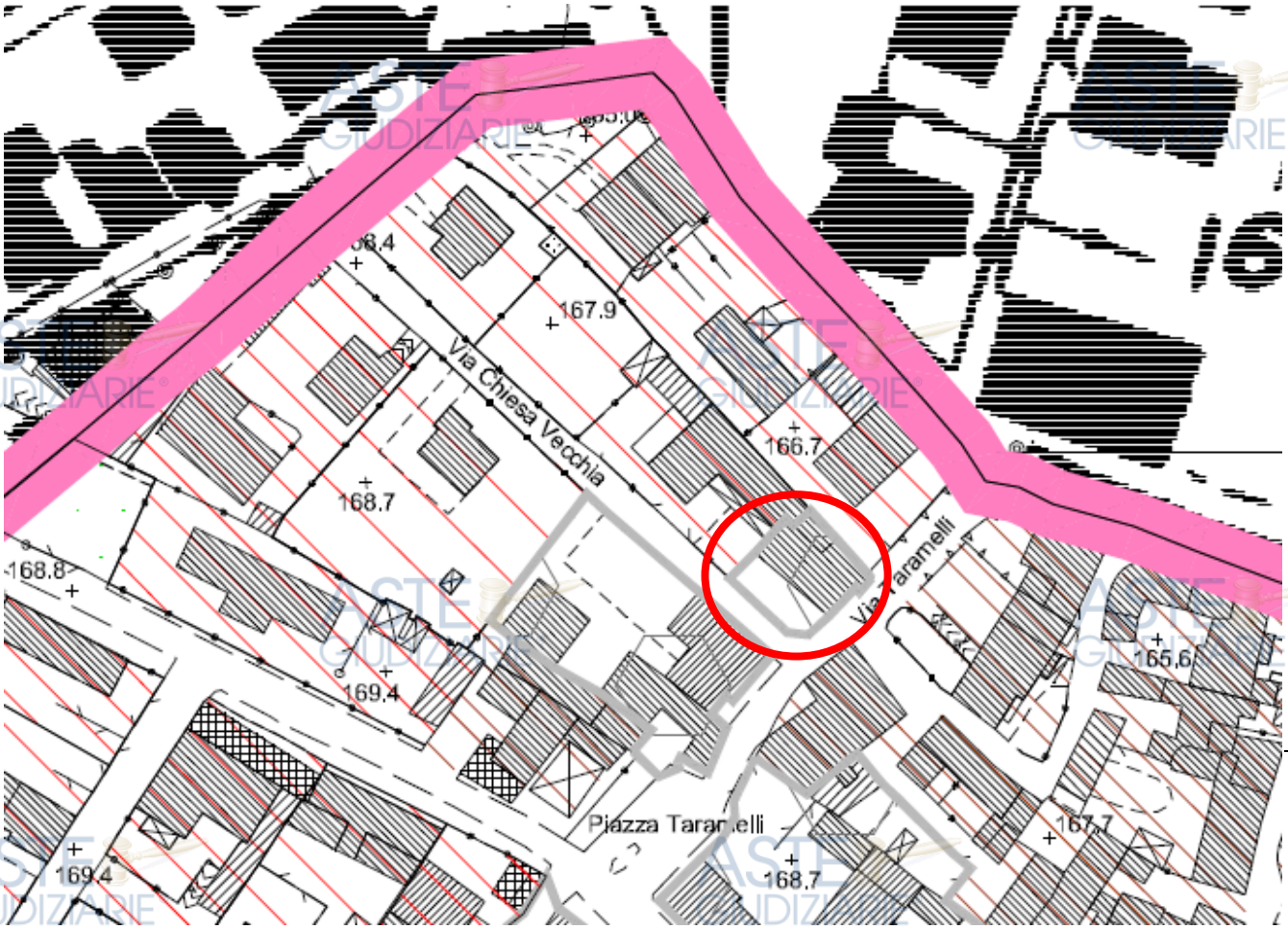
Nella valutazione verranno decurtati i costi per la demolizione e smaltimento di quest'ultimo.

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

PGT vigente

Si riportano le indicazioni a livello comunale tramite il Piano delle Regole del PGT vigente e il relativo stralcio delle NTA:



Tessuto edificato turistico-ricettivo - TTR1

Tessuto non edificato turistico-ricettivo - TTR2

1.1.2.12 Tessuto edificato Turistico-ricettivo – TTR1

Si tratta delle arre a Salice Terme su cui insistono attività alberghiere. La norma consente un ampliamento fino ad un massimo del 10% del volume esistente (comunque non superiore a 300 mq).

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

6. SOPRALLUOGO

in data 12/02/2025 è stato effettuato il sopralluogo ed è stato possibile accedere a tutti i locali, con la presenza della proprietà. Sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

7. CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'EDIFICIO

L'edificio oggetto di stima si trova nella zona nord di Salice Terme: la frazione, un tempo rinomata per il centro termale, il clima favorevole del periodo estivo e i locali del divertimento, verte da diversi anni in una situazione di "depressione"; molti alberghi e strutture ricettive hanno dovuto chiudere o convertirsi ad altro impiego, così come l'immobile di proprietà del sig. Butteri Rolandi Alessandro, ad oggi centro di accoglienza per migranti, ma originariamente struttura alberghiera.

Salice Terme confina con il tortonese, zona del Piemonte, e conta circa 3.300,00 abitanti.

L'edificio oggetto della perizia è disposto su tre piani fuori terra più un interrato, conta in totale 13 stanze con servizi per gli ospiti, più aree comuni. L'accesso avviene direttamente da Via Chiesa Vecchia, dove si trova un cortile di piccole dimensioni con accesso carrabile e pedonale. Il piano terra è diviso in: sala lettura, sala pranzo e corridoio di ingresso con postazione di reception, cucina e servizi per gli operatori e gli ospiti. Ben visibili su una delle pareti e sul soffitto della sala pranzo vecchie infiltrazioni d'acqua che hanno lasciato l'intonaco scrostato. Dalla cucina o dal vano scale è possibile scendere nel piano seminterrato dove si trovano le cantine: non è stato possibile accedere nella stanza posta a sinistra del corridoio e in quella segnata sulla mappa catastale come "locale contatore acqua e addolcitore"; in generale il piano è angusto ed è ben visibile muffa alle pareti, percepibile anche odorando i locali; infiltrazioni dalla bocca di lupo, dotata di serramento in legno con vetrocamera; non tutte le pareti sono intonacate, alcune sono lasciate in mattoni a vista e i soffitti sono in voltini di mattoni.

Il vano scale è dotato di montacarichi che serve il piano primo e secondo: al piano primo troviamo sette camere con servizi , mentre al piano secondo sei camere con servizi (per un totale di tredici camere per gli ospiti).

Le caratteristiche delle camere possono essere così riassunte: pavimentazione in gres porcellanato di colore marrone e rivestimento similare nelle pareti dei bagni; i bagni sono dotati di box doccia, vaso, bidet e lavandino in ceramica bianchi, in condizioni sufficienti anche se "datati"; gli infissi esterni sono in legno color noce e persiane della stessa finitura, porte interne in legno tamburato a battente in legno color noce;

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

presenza di radiatore in piastre di ghisa a parete e split per il condizionamento; forte presenza di termoferesi sui soffitti dovuta a una mancanza di areazione dei locali.

Nei corridoi dei piani primo e secondo ci sono segni importanti di infiltrazioni d'acqua, che al momento del sopralluogo sembrano ormai fermi; si riscontra comunque una forte presenza di muffa diffusa in tutti e due i piani.

Al piano secondo si trova una terrazza, da cui si ha accesso dal corridoio comune, in cui è stato rilevato un manufatto realizzato per "proteggere" le caldaie installate all'esterno; il manufatto viene considerato abusivo e verrà calcolato il deprezzamento per eliminarlo.

Come viene riferito dalla proprietà l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è demandato a due caldaie, una a servizio del piano terra e l'altra a servizio dei piani primo e secondo.

In generale l'immobile ha uno stato manutentivo di medio-basso livello: devono essere revisionati gli impianti elettrici ed idraulici in quanto da un primo sopralluogo sembrano ormai datati e non è stato possibile verificarne la conformità; rendere salubri i locali dalla presenza di muffa e umidità; revisionare gli infissi; le pareti esterne dell'edificio avrebbero bisogno di manutenzione e di una nuova pitturazione; verificare la tenuta del manto di copertura, vista la presenza di macchie di infiltrazioni.

Caratteristiche strutturali dell'abitazione:

Tipo di Fondazioni	non verificate.
Strutture verticali	Murature in laterizio
Solai	Solaio in latero-cemento
Copertura	A falde
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	Pietra
Pareti esterne	Intonaco al civile di colore bianco

Caratteristiche e finiture interne dell'abitazione:

Altezza interna	varie a seconda dei piani.
Pavimenti	La pavimentazione è in gres porcellanato. Stato sufficiente.
Pareti e soffitti	Le pareti e i soffitti sono rasati e pitturati. Stato sufficiente.
Rivestimenti	Piastrelle in gres porcellanato in bagno e nel locale della cucina. Stato sufficiente.
Serramenti interni	Porte a battente in legno color noce. Stato sufficiente.
Serramenti esterni	Finestre in legno di color noce con vetrocamera e persiane nella stessa finitura. Stato sufficiente.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato sufficiente.

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

Caratteristiche impianti:

Elettrico	Impianto sottotraccia, apparecchi di comando da incasso con placche in PVC bianche. Presenza di corpi luminosi. Stato sufficiente. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, collegato alla rete idrica comunale; rete di distribuzione non visibile. Stato sufficiente. Conformità non verificata. Apparecchi in ceramica bianca presenti nei bagni delle stanze per gli ospiti e nei bagni di personale e nei bagni delle zone comuni.
Riscaldamento	L'impianto di riscaldamento è diviso in tre caldaie, come riferito dalla proprietà: impianto per riscaldamento e ACS per il piano terra, con caldaia posizionata nella stanza della lettura; caldaie per riscaldamento e ACS posizionate sul terrazzo del piano secondo a servizio dei piani primo e secondo. Non verificata la conformità.
Condizionamento	Presente. Uno split ad aria per ogni camera e uno split presente al piano terra nella stanza di lettura. Non verificate le conformità.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione terrà conto, oltre che della superficie commerciale, anche di altre valutazioni, ossia di quante camere compongono l'albergo.

La superficie definita come "commerciale", viene calcolata come l'area lorda dell'immobile, comprendente i muri divisori interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.
La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

Le tabelle di seguito esplicitano la quantificazione percentuale delle superfici dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale, ma il valore verrà calcolato sul numero di camere presenti.

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0fe1095

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

destinazione d'uso	s. netta	s. lorda	coeff.	sup.comm	esposizione	condizione
PIANO TERRA						
sala pranzo	69,13				sud-ovest	sufficienti
sala tv e lettura	27,37				sud-ovest	sufficienti
dis 1	13,85				sud-ovest	sufficienti
dis 2	6,61				interno	sufficienti
dis 3	4,48				sud-est	sufficienti
bagno disabile	3,58	220,00	1,00	220,00	nord-est	sufficienti
wc	2,08				nord-est	sufficienti
dis 4	2,62				interno	sufficienti
bagno del personale	3,42				interno	sufficienti
cucina	20,87				nord-est	sufficienti
spogliatoio	8,44				nord-est	sufficienti
dis 5	6,00				sud-est	sufficienti
cortile esterno	136,00	136,00	0,05	6,80		
PIANO INTERRATO						
cantina	42,31	61,31	0,1	6,13	interno	insufficienti
SUP. TOTALI	346,76			232,93		

PIANO PRIMO

destinazione d'uso	s. netta	s. lorda	coeff.	sup.comm	esposizione	condizione
CAMERA 1						
stanza	15,11	24,00	1,00	24,00	sud-est	insufficienti
bagno	4,02				interno	insufficienti
CAMERA 2						
stanza	10,00	19,00	1,00	19,00	sud-ovest	insufficienti
bagno	4,40				interno	insufficienti
CAMERA 3						
stanza	15,90	25,00	1,00	25,00	sud-ovest	insufficienti
bagno	3,90				interno	insufficienti
CAMERA 4						
stanza	15,32	22,00	1,00	22,00	sud-ovest	insufficienti
bagno	3,00				interno	insufficienti
balcone	2,00	2,00	0,10	0,20	nord-ovest	
CAMERA 5						
stanza	15,14	21,00	1,00	21,00	nord-ovest	insufficienti
bagno	3,15				interno	insufficienti
balcone	2,00	2,00	0,10	0,20	nord-ovest	
CAMERA 6						
stanza	16,74	21,00	1,00	21,00	nord-est	insufficienti
bagno	4,25				nord-est	insufficienti
CAMERA 7						
stanza	11,00	18,00	1,00	18,00	sud-est	insufficienti
bagno	2,95				sud-est	insufficienti

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

PIANO SECONDO

CAMERA 8						
stanza	14,70	21,00	1,00	21,00	sud-est	insufficienti
bagno	3,55				sud-est	insufficienti
CAMERA 9						
stanza	19,00	19,00	1,00	19,00	sud-ovest	insufficienti
bagno	4,40				sud-ovest	insufficienti
CAMERA 10						
stanza	15,90	25,00	1,00	25,00	sud-ovest	insufficienti
bagno	4,00				sud-ovest	insufficienti
CAMERA 11						
stanza	14,80	22,00	1,00	22,00	sud-ovest	insufficienti
bagno	3,12				sud-ovest	insufficienti
CAMERA 12						
stanza	15,42	22,00	1,00	22,00	nord-ovest	insufficienti
bagno	3,14				nord-ovest	insufficienti
CAMERA 13						
stanza	11,00	18,55	1,00	18,55	sud-est	insufficienti
bagno	3,13				sud-est	insufficienti
TOT. SUP. CAMERE	241,04	281,55		277,95		
SUP.TERRAZZO P2°	24,00	24,00				

NUMERO CAMERE TOTALI: 13

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

Di seguito tabella riepilogativa del valore del LOTTO:

numero di camere	13,00
valore €/mq per camera	€ 30.000,00
valore delle CAMERE	€ 390.000,00
VALORE LOTTO	**€ 390.000,00**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi	€ 58.500,00
Rimozione e smaltimento eternit	NESSUNO
Sgombero locali	NESSUNO
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	NESSUNO
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	NESSUNO
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	NESSUNO
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	NESSUNO
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari.	€ 5.000,00
Totale delle decurtazioni	€ 63.500,00
Valore dell'immobile al netto delle riduzioni	€ 326.500,00

arrotondamento per:

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO	**€ 326.500,00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 24/04/2025

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

Allegati:

A. Copia della perizia in formato privacy

B. Visure catastali

C. Estratto di mappa

D. Planimetria catastale

E. Visure di conservatoria

F. Pratiche edilizie

G. Atto di proprietà

H. Documentazione fotografica

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f51095

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

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