

R.G. n. 311/2024

XXX. con l'Avv. XXX

contro

XXX

Giudice : DOTT. ALESSANDRO MAIOLA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223
Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79
Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B
Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626
E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:	CRITICITA'
<p>in Comune di Godiasco Salice Terme (PV), per la piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX nata a XXX (PV) il XXX (CF XXX) su n. 4 unità immobiliari:</p> <p>a) Appartamento di civile abitazione posto al piano terra/primo con annessi locali complementari al piano seminterrato, Via Giovanni Falcone n. 1. Internamente l'appartamento in villa è così suddiviso: PIANO TERRA - accesso diretto da giardino (sub. 2) tramite camminamento in beole posate ad oppidum incerto su ingresso con vano scala a scendere verso il piano seminterrato; ampio soggiorno pranzo, cucina abitabile, servizio igienico con antibagno, completa porticato esterno a sud – est; vano scala di collegamento al piano superiore. PIANO PRIMO/ MANSARDA - accesso da scala interna su spazi uso disimpegno; sull'ala di sinistra troviamo n. 2 camere da letto, di cui una con balcone sul lato di ovest e bagno padronale con vasca idromassaggio; sull'ala di destra corridoio e n. 2 vani agibili non abitabili e altro servizio igienico con doccia. PIANO SEMINTERRATO - accesso da scala interna su disimpegno, locale di sgombero, cantina lavanderia; completano ampia autorimessa e altra cantina. La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.T. è pari a mq. 82,90. La superficie del porticato è di mq. 18,00. La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.1° è pari a mq. 155,90. La superficie del balcone è di mq. 2,86. La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.S1 è pari a mq. 108,50. La superficie commerciale del cortile e giardino (dedotti i fabbricati) è pari a mq. 700,00 circa.</p> <p>b) Appartamento di civile abitazione posto al piano terra, Via Giovanni Falcone n. 1. Internamente l'appartamento in villa è così suddiviso: PIANO TERRA - accesso diretto da giardino (sub. 2) tramite camminamento in beole posate ad oppidum incerto su ingresso comune; disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, servizio igienico con antibagno, completa porticato esterno a nord. La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.T. è pari a mq. 63,00. La superficie del porticato è di mq. 10,00.</p> <p>c) Box auto posto al piano seminterrato (piano strada) con accesso carraio da Via Ardivestri n. 17. Accesso esterno da passo carraio (sub. 1); vano di ampie dimensioni ad uso autorimessa con annessa cantina ; l'accesso ai vani è possibile anche da scala interna di collegamento. La superficie commerciale dell'autorimessa e cantina è pari a mq. 73,00.</p> <p>d) Posto auto coperto posto al piano seminterrato (piano strada) con accesso carraio da Via Ardivestri n. 17. Accesso esterno da passo carraio (sub. 1); posti auto coperti esterni. La superficie commerciale è pari a mq. 29,25.</p>	

DATI CATASTALI: CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI GODIASCO SALICE TERME (PV)		NO
<p>a) Appartamento di civile abitazione <i>Foglio 14 Particella 270 Subalterno 3</i> Zona censuaria 1, Categoria A/7, Classe 2, Vani 8,5 R.C. €. 592,63 VIA GIOVANNI FALCONE Snc (ora civico n.1) Piano S1-T-1° Dati di superficie: Totale 285 mq.</p> <p>b) Appartamento di civile abitazione <i>Foglio 14 Particella 270 Subalterno 4</i> Zona censuaria 1, Categoria A/7, Classe 2, Vani 3,5 R.C. €. 244,03 VIA GIOVANNI FALCONE Snc (ora civico n.1) Piano T.</p> <p>c) Box auto <i>Foglio 14 Particella 270 Subalterno 5</i> Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 58,00 R.C. €. 101,85 VIA GIOVANNI FALCONE Snc (ora Via Ardivestra civico n.17) Piano S1.</p> <p>d) Posto auto coperto <i>Foglio 14 Particella 270 Subalterno 6</i> Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 28,00 R.C. €. 49,17 VIA GIOVANNI FALCONE Snc (ora Via Ardivestra civico n.17) Piano S1.</p> <p>Completano Fg. 14 Particella 270 sub. 1 (passo carraio BCNC a tutti i subalterni) e Fg. 14 Particella 270 sub. 2 (giardino BCNC ai sub. 3 e 4) <u>Confini del lotto alla mappa terreni da nord in senso orario:</u> Fg. 14 mappale 272, Via Giovanni Falcone, Via Ardivestra, Fg. 14 mappale 151.</p>		
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		SI
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		NO
DIRITTO E PROVENIENZA	<p>XXX Proprietà per 1/1</p> <p>La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con COSTITUZIONE del 03/09/1994 Pratica n.PV0129969 in atti dal 25/08/2005 COSTITUZIONE (n.1238.1/1994).</p>	NO
<p>POSSESSO: in uso all'esecutato per il sub. 3, 5, 6. <i>Giuridicamente libero.</i> L'unità immobiliare di cui al sub. 4 alla data del sopralluogo (07/10/2024) è affittata al Sig. XXX con Contratto di locazione uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle entrate in data XXX prot. XXX. L'immissione del possesso decorre dal 01/09/2023 con titolo opponibile.</p>		NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.		NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'unità immobiliare sub. 3 non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica. L'unità immobiliare sub. 4 è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.		NO
VALORE STIMATO del LOTTO UNICO formato da n. 4 unità immobiliari: €. 391.586,00		NO
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 330.000,00		NO

BENI IN COMUNE DI GODIASCO SALICE TERME (PV)
Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di GODIASCO SALICE TERME (PV), Via Giovanni Falcone n. 1:

- a) **Appartamento in villa di civile abitazione**: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Godiasco Salice Terme, foglio 14, particella 270, subalterno 3 Zona 1 Ctg. A/7 cl. 2 vani 8,5 piano terra, primo e seminterrato.
- b) **Appartamento in villa di civile abitazione**: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Godiasco Salice Terme, foglio 14, particella 270, subalterno 4 Zona 1 Ctg. A/7 cl. 2 vani 3,5 piano terra.

In Comune di GODIASCO SALICE TERME (PV), Via Ardivestra n. 17 (registrato catastalmente Via Giovanni Falcone):

- c) **Box auto**: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Godiasco Salice Terme, foglio 14, particella 270, subalterno 5 Zona 1 Ctg. C/6 cl. 1 consistenza mq. 58 piano seminterrato.
- d) **Posto auto coperto**: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Godiasco Salice Terme, foglio 14, particella 270, subalterno 6 Zona 1 Ctg. C/6 cl. 1 consistenza mq. 28 piano seminterrato.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Godiasco Salice Terme (PV) e sono costituiti da un lotto urbano di mq. 956,00 con soprastante villa composta da n. 2 unità immobiliari urbane residenziali e n. 2 unità immobiliari accessorie non residenziali così suddivise:

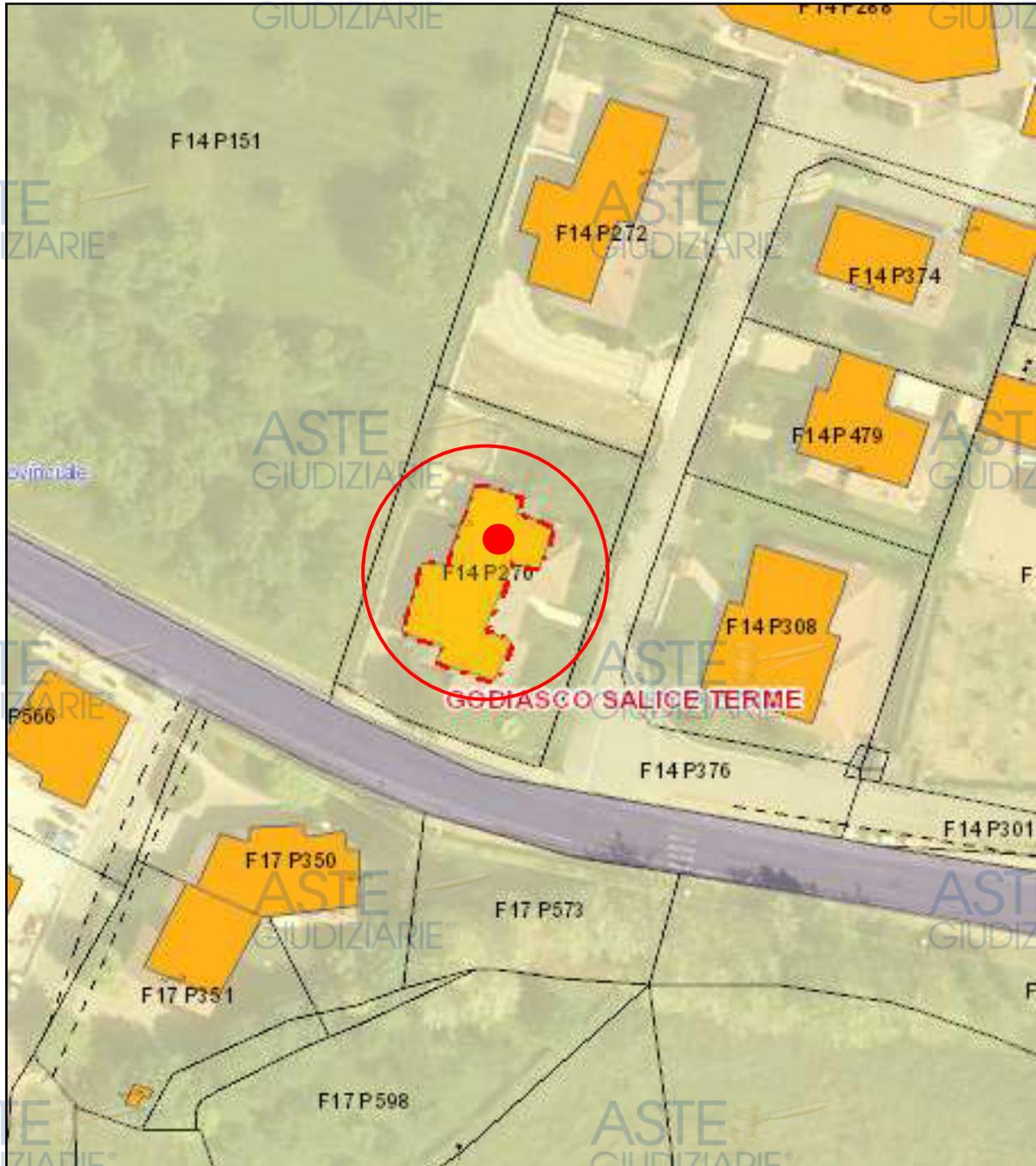
- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano terra/primo con annessi locali complementari al piano seminterrato, Via Giovanni Falcone n. 1.
- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano terra, Via Giovanni Falcone n. 1.
- **Box auto** posto al piano seminterrato (piano strada) con accesso carraio da Via Ardivestri n. 17.
- **Posto auto coperto** posto al piano seminterrato (piano strada) con accesso carraio da Via Ardivestri n. 17.

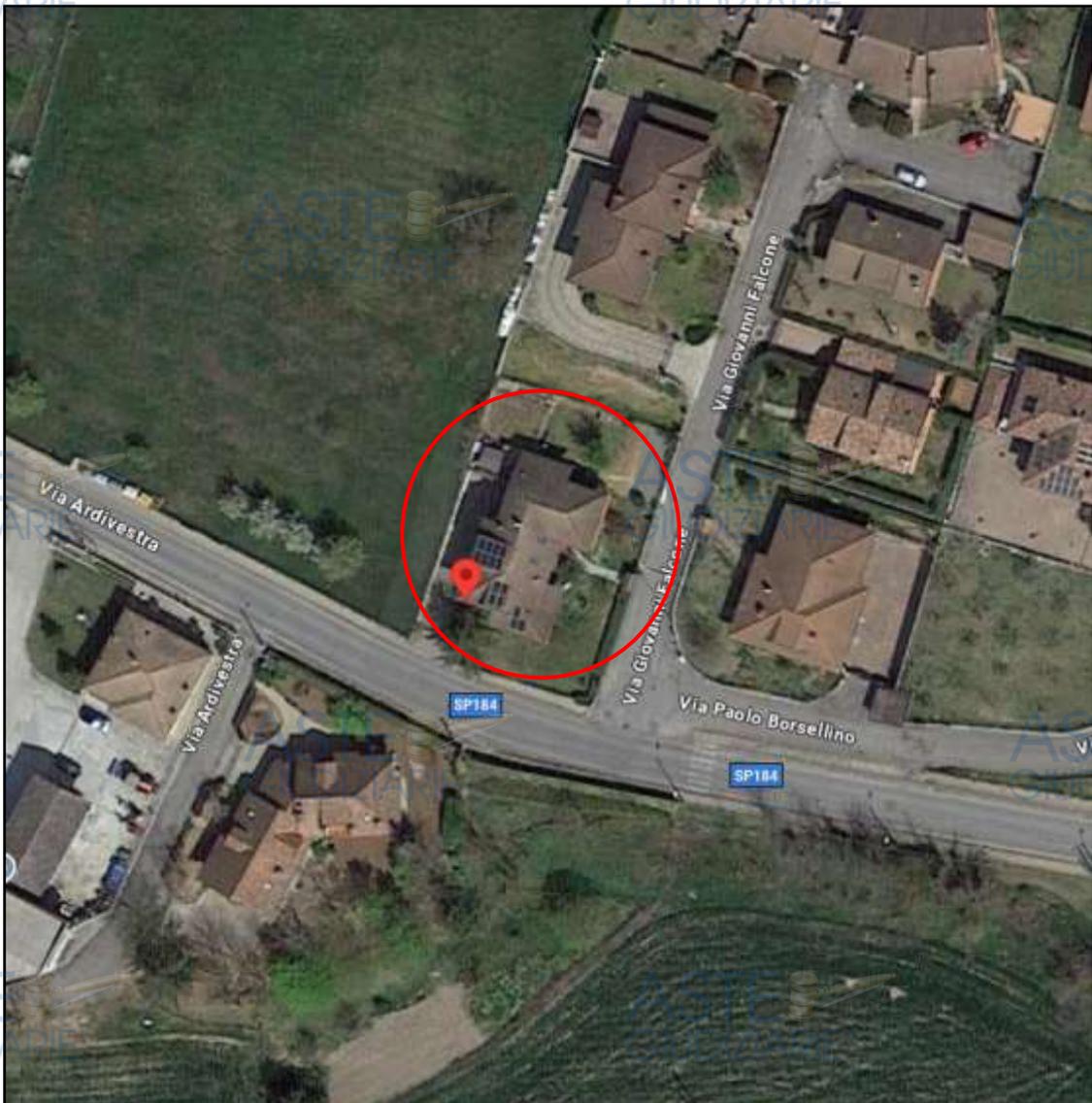
Completa la proprietà ampio giardino identificato con il sub. 2 (Bene Comune non censibile comune ai sub. 3 e 4) e passo carraio /cortile identificato con il sub. 1 (Bene Comune non censibile).

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA REGIONE LOMBARDIA

SCALA 1/1000

NCT foglio 14 particella 270 Ente Urbano di mq. 956,00





3 – DATI CATASTALI

I beni “oggetto di pignoramento” presso l’Agenzia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo (**ALLEGATO 2** – Visure catastali storiche):

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI GODIASCO SALICE TERME (PV)

e) **Appartamento di civile abitazione**

**Foglio 14 Particella 270 Subalterno 3 Zona censuaria 1, Categoria A/7, Classe 2, Vani 8,5
R.C. €. 592,63 VIA GIOVANNI FALCONE Snc (ora civico n.1) Piano S1-T-1° Dati di
superficie: Totale 285 mq.**

f) **Appartamento di civile abitazione**

**Foglio 14 Particella 270 Subalterno 4 Zona censuaria 1, Categoria A/7, Classe 2, Vani 3,5
R.C. €. 244,03 VIA GIOVANNI FALCONE Snc (ora civico n.1) Piano T.**

g) Box auto

Foglio 14 Particella 270 Subalterno 5 Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 58,00 R.C. €. 101,85 VIA GIOVANNI FALCONE Snc (ora Via Ardivestra civico n.17) Piano S1.

h) Posto auto coperto

Foglio 14 Particella 270 Subalterno 6 Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 28,00 R.C. €. 49,17 VIA GIOVANNI FALCONE Snc (ora Via Ardivestra civico n.17) Piano S1.

Completano Fg. 14 Particella 270 sub. 1 (passo carraio BCNC a tutti i subalterni) e Fg. 14 Particella 270 sub. 2 (giardino BCNC ai sub. 3 e 4)

Confini del lotto alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 14 mappale 272, Via Giovanni Falcone, Via Ardivestra, Fg. 14 mappale 151.

I beni sono intestati a :

XXX Diritto di: Proprietà per 1/1

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono costituite da:

a) Appartamento di civile abitazione posto al piano terra/primo con annessi locali complementari al piano seminterrato, Via Giovanni Falcone n. 1.

Internamente l'appartamento in villa è così suddiviso:

PIANO TERRA - accesso diretto da giardino (sub. 2) tramite camminamento in beole posate ad oppidum incerto su ingresso con vano scala a scendere verso il piano seminterrato; ampio soggiorno pranzo, cucina abitabile, servizio igienico con antibagno, completa porticato esterno a sud – est; vano scala di collegamento al piano superiore.

PIANO PRIMO/ MANSARDA - accesso da scala interna su spazi uso disimpegno; sull'ala di sinistra troviamo n. 2 camere da letto, di cui una con balcone sul lato di ovest e bagno padronale con vasca idromassaggio; sull'ala di destra corridoio e n. 2 vani agibili non abitabili e altro servizio igienico con doccia.

PIANO SEMINTERRATO - accesso da scala interna su disimpegno, locale di sgombero, cantina lavanderia; completano ampia autorimessa e altra cantina.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.T. è pari a mq. 82,90.

La superficie del porticato è di mq. 18,00.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.1° è pari a mq. 155,90.

La superficie del balcone è di mq. 2,86.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.S1 è pari a mq. 108,50.

La superficie commerciale del cortile e giardino (dedotti i fabbricati) è pari a mq. 700,00 circa.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

b) Appartamento di civile abitazione posto al piano terra, Via Giovanni Falcone n. 1.

Internamente l'appartamento in villa è così suddiviso:

PIANO TERRA - accesso diretto da giardino (sub. 2) tramite camminamento in beole posate ad oppidum incerto su ingresso comune; disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, servizio igienico con antibagno, completa porticato esterno a nord.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.T. è pari a mq. 63,00.

La superficie del porticato è di mq. 10,00.

L'unità immobiliare è fornita di Attestato di Prestazione Energetica (si rileva che il subalterno indicato è sbagliato).

c) Box auto posto al piano seminterrato (piano strada) con accesso carraio da Via Ardivestri n. 17.

Accesso esterno da passo carraio (sub. 1); vano di ampie dimensioni ad uso autorimessa con annessa cantina; l'accesso ai vani è possibile anche da scala interna di collegamento.

La superficie commerciale dell'autorimessa e cantina è pari a mq. 73,00.

d) Posto auto coperto posto al piano seminterrato (piano strada) con accesso carraio da Via Ardivestri n. 17.

Accesso esterno da passo carraio (sub. 1); posti auto coperti esterni.

La superficie commerciale è pari a mq. 29,25.

(ALLEGATO 3 – Planimetrie NCEU/ Elaborato planimetrico/ Elenco Subalterni).

Il cortile identificato con il subalterno 1 è definito masselli autobloccanti posati su letto di sabbia; mentre il subalterno 2 (giardino) è definito da prato verde con piantumazioni in essenze locali e camminamenti in beole posate ad oppidum incerto.

La porta d'accesso è in legno massello di tipo blindato con sopraelevazione in vetro satinato.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **07/10/2024**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti Art. 21 L 392-1978: a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,80 se lo stato è mediocre; c) 0,60 se lo stato è scadente.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5.**

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
A) APPARTAMENTO P. T. / 1°/ S1 PRIMO Foglio 14 Particella 270 Subalterno 3				
PIANO TERRA			2,80	
Ingresso	2,52	Est		Normale
Soggiorno/pranzo	47,74	Est – Sud - Ovest		Normale
Cucina	17,72	Sud		Normale
Bagno di servizio	3,55	Ovest		Normale
Anti-bagno	1,56	Interna		Normale
Porticato	18,00	Sud / est		Normale
PIANO PRIMO			H. max 3,30 H. min. 1,50	
Vano scala con disimpegno	19,40	Interna		Normale
Camera con balcone	15,20	Ovest		Normale
Camera	23,21	Sud		Normale
Bagno padronale	12,22	Est		Normale
Bagno di servizio	6,10	Est		Normale
Camera	20,79	Ovest		Normale
Camera	24,96	Est		Normale
Balcone	2,86	Ovest		Normale
LOCALI COMPLEMENTARI PIANO S1			2,37	Normale
Locale di sgombero	45,07	Ovest		Normale
Cantina	24,33	Interna		Normale
Lavanderia	16,82	Est		Normale
Bagno	4,79	Interna		Mediocre
Disimpegno	5,85	Ovest		Mediocre

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
B) APPARTAMENTO P. T. Foglio 14 Particella 270 Subalterno 4				
PIANO TERRA			2,80	
Ingresso	4,31	Interna		Normale
Pranzo	16,76	Nord		Normale
Cucina	5,41	Ovest		Normale
Bagno	4,48	Nord		Normale
Anti-bagno	1,28	Interna		Normale
Porticato	10,00	Nord		Normale

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
C) AUTORIMESSA e CANTINA Foglio 14 Particella 270 Subalterno 5				
PIANO SEMINTERRATO			2,40	
Autorimessa	55,00	Ovest		Mediocre
Cantina	7,87	Ovest		Mediocre

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
D) POSTO AUTO COPERTO Foglio 14 Particella 270 Subalterno 6				
PIANO SEMINTERRATO			2,40	
Posto auto	29,25	Sud		Mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Cls in elevazione	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Copertura (struttura)</i>	Tetto con struttura pesante in legno del tipo a vista con copertura in tegole; gronda in legno	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Lattoneria</i>	In rame	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto di sollevamento</i>	Non Presente	
<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio con intonaco al civile per interni	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Serramenti esterni</i>	Sono in legno con doppio vetro e persiane in alluminio; la porta d'accesso all'unità è di tipo blindata. Sono montate zanzariere.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Ceramica e parquet	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Rivestimenti interni</i>	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto sanitario</i>	Elementi sanitari funzionati collegati alla rete acqua calda e fredda con tubazioni ad incasso; apparecchi igienico sanitari in fireclay con rubinetteria in acciaio.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia con interruttori all'interno della muratura; prese e frutti in acciaio e/o pvc. Moderno impianto fotovoltaico con batterie di accumulo	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE

<i>Impianto termico</i>	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano. Caldaia a basamento posizionata in lavanderia al P.S1.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto di condizionamento</i>	Centralizzato, freddo/caldo	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Allacciamento acquedotto</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale alla acquedotto comunale, senza allaccio	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

5 – STATO DI POSSESSO

IL LOTTO UNICO sopra elencato e costituito da n. 4 unità urbane è intestato a :

XXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

Le unità immobiliari di cui al sub. 3, 5 e 6 alla data del sopralluogo (07/10/2024) sono abitate ed in uso alla Sig.ra XXX.

L'unità immobiliare di cui al sub. 4 alla data del sopralluogo (07/10/2024) è affittata al Sig. XXX con Contratto di locazione uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle entrate in data XXX prot. XXX. L'immissione del possesso decorre dal XXX con titolo opponibile. Canone locazione €. XXX mensili. (ALLEGATO 4 – Contratto di locazione)

6 – PROVENIENZA DEI BENI

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con COSTITUZIONE del 03/09/1994 Pratica n.PV0129969 in atti dal 25/08/2005 COSTITUZIONE (n.1238.1/1994).

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- | | | |
|--|---|----------|
| 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali | : | Nessuna. |
| 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura | : | Nessuna. |
| 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | : | Nessuna. |
| 7.1.4 Altri pesi o limitazioni | : | Nessuna. |

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)

7.2.1 Iscrizioni Contro

7.2.1.1

ISCRIZIONE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 24066 del 15/07/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Annotazione n. XXX del XXX (CANCELLAZIONE TOTALE)

7.2.1.2

ISCRIZIONE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Repertorio XXX del 15/07/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. XXX del XXX (ATTO RICOGNITIVO DI SOMMA CON VARIAZIONE DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO)
2. Iscrizione n. XXX del XXX

7.2.1.3

ISCRIZIONE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Repertorio XXX del XXX IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare XXX del XXX Richiedente CREDIT AGRICOLE CARIPARMA SPA Indirizzo VIA UNIVERSITA' 1 - PARMA - Capitale € 180.759,92 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -Interessi - Spese € 271.139,88 Totale € 451.899,80

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: Comune E072 - GODIASCO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 270 Subalterno 1 Natura E - ENTE COMUNE Indirizzo VIA GIOVANNI FALCONE N. civico - Immobile n. 2 : Comune E072 - GODIASCO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 270 Subalterno 2 Natura E - ENTE COMUNE Indirizzo VIA GIOVANNI FALCONE N. civico - Immobile n. 3 Comune E072 - GODIASCO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 270 Subalterno 3 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA GIOVANNI FALCONE N. civico - Immobile n. 4 Comune E072 - GODIASCO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 270 Subalterno 4 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA GIOVANNI FALCONE N. civico - Immobile n. 5 Comune E072 - GODIASCO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 270 Subalterno 5 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 58 metri quadri Indirizzo VIA GIOVANNI FALCONE N. civico - Immobile n. 6 Comune E072 - GODIASCO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 270 Subalterno 6 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GIOVANNI FALCONE N. civico -

A favore

XXX Sede MILANO (MI) Codice fiscale XXX Domicilio ipotecario eletto MILANO
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Cognome XXX Nome XXX Nata il XXX a XXX (PV) Sesso F Codice fiscale XXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

Debitori non datori di ipoteca XXX Sede XXX (PV) Codice fiscale XXX

ALTRE INFORMAZIONI

IPOTECA ORIGINARIAMENTE ISCRITTA A FAVORE CARIPOLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA - FUSA PER INCORPORAZIONE IN BANCA INTESA SAN PAOLO SPA (DENOMINAZIONE ATTUALE DI BANCA INTESA SPA A SEGUITO DI ATTO IN DATA XXX NN. XXX A ROGITO NOTAIO DOTT. ETTORE MORONE) CON ATTO IN DATA XXX NN. XXX A ROGITO DOTTOR P. MARCHETTI, A CUI E' SUBENTRATA XXX SPA CON SEDE LEGALE IN XXX VIA XXX COD. FISCALE XXX, COME DA ATTO IN DATA XXX NN. XXX A ROGITO DOTTOR MARIO NOTARI. L'IPOTECA ORIGINARIA VENNE ISCRITTA PER I SEGUENTI IMPORTI: CAPITALE LIRE 350.000.000 INTERESSI E SPESE LIRE 525.000.000 TOTALE LIRE 875.000.000 NESSUNA VARIAZIONE CATASTALE POST ISCRIZIONE IPOTECARIA.

7.2.2 Trascrizioni Contro

7.2.2.1

TRASCRIZIONE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio XXX del XXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI come in elenco al Punto 7.2.1.3

A favore

XXX SPA Sede XXX (PR) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
CONTRO

Cognome XXX Nome XXX Nata il XXX a XXX (PV) Sesso F Codice fiscale XXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

7.3 Accertamento conformità urbanistico – edilizia e/o catastale.

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia. (ALLEGATO 7 – Comune di Godiasco Salice Terme)

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Godiasco Salice Terme (PV), hanno prodotto il seguente risultato:

- 1) **Pratica n. 43/91 Protocollo n. 592 – Concessione edilizia rilasciata in data 01/04/1992**
Costruzione casa di civile abitazione P.L. Via Ardivestra – Lotto n. 3 – Inizio lavori del 20/07/1992.
- 2) Variante in corso d'opera alla C.E. n. 43 – Pratica n. 68/93 Protocollo n. 1973.
- 3) Abitabilità rilasciata con decorrenza dalla data 09/03/1994.
- 4) Comunicazione inizio lavori asseverata del 09/07/2020 Prot. 4141 per realizzazione di impianto fotovoltaico posizionato in falda.
- 5) Cilas del 24/11/2022 Prot. 8274 per opere di manutenzione straordinaria e miglioramento prestazioni energetiche. (Pratica non attuata).

Alla data odierna NON si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA in quanto, le ultime tavole grafiche depositate in Comune (Pratica n. 68/93 – Ultima Variante), non corrispondono allo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo per le seguenti motivazioni:

- Demolizioni di alcune pareti al piano primo mansarda;
- Creazione n. 2 Velux.

Il costo preventivo per la regolarizzazione (se attuabile, in base a conteggi plano-volumetrici, altezze per rispetto igienico – sanitario e/o nuovi adeguamenti in base Decreto Salva Casa) è pari a € 1.200,00 per oblazione e diritti amministrativi e € 1.800,00 per onorari e spese forfettarie, salvo migliori precisazioni.

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i beni pignorati sono intestati a: **XXX** (CF XXX) nata a XXX (PV) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

LOTTO UNICO:

- a) **Appartamento di civile abitazione** posto al piano terra/primo con annessi locali complementari al piano seminterrato, Via Giovanni Falcone n. 1, di cui al **Fig. 14 mappale 270 sub. 3**
- b) **Appartamento di civile abitazione** posto al piano terra, Via Giovanni Falcone n. 1, di cui al **Fig. 14 mappale 270 sub. 4**

- c) **Box auto** posto al piano seminterrato (piano strada) con accesso carraio da Via Ardivestri n. 17; di cui al **Fg. 14 mappale 270 sub. 5**
- d) **Posto auto coperto** posto al piano seminterrato (piano strada) con accesso carraio da Via Ardivestri n. 17; di cui al **Fg. 14 mappale 270 sub. 6**

Le planimetrie/schede catastali N.C.E.U., allegate al presente elaborato peritale, **“RAPPRESENTANO in MODO CONFORME”** le unità immobiliari come, di fatto, in essere.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni si trovano nel Comune di Godiasco Salice Terme (fino al 2012 Godiasco, Gudias in dialetto oltrepadano) è un comune italiano di 3.261 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Il comune è situato nell'Oltrepò Pavese, al confine con la provincia di Alessandria, sul medio corso del torrente Staffora. I Comuni confinanti sono: Pozzol Groppo (AL), Rivanazzano Terme, Rocca Susella, Cecima, Monteselegale, Cilavegna, Ponte Nizza, Volpedo (AL), Casalinoceto (AL).

Dall'analisi degli elaborati grafici sotto riporto lo stralcio del **PGT Vigente**.

La zona in cui sono inseriti i bene in oggetto di procedura è **“TESSUTO PREVELEMENTEMENTE RESIDENZIALE – TR4B”** a norma art. 35 NTA.



Legenda	
AMBITI ED AREE CONTENUTI NEL PIANO DELLE REGOLE	
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Nuclei di Antica Formazione - N.A.F.
	Ville di pregio architettonico, relativi giardini ed aree di pertinenza
TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE	
	Tessuto prevalentemente residenziale – TR1
	Tessuto prevalentemente residenziale – TR2
	Tessuto prevalentemente residenziale – TR3
	Tessuto prevalentemente residenziale – TR4a
	Tessuto prevalentemente residenziale – TR4b

9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

LOTTO UNICO

9.1 Situazione degli intestati dalla costituzione alla data odierna:

XXX (CF XXX) nata a XXX (PV) il XXX.

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO

Da Scenario immobiliare 2023- Calcolo della superficie commerciale.

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i “coefficienti di differenziazione”. Si calcola l’area lorda dell’immobile comprendente muri divisorii 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.

LOTTO UNICO	PIANO	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
A) APPARTAMENTO Foglio 14 Particella 270 Subalterno 3	TERRA	ABITAZIONE 82,90	82,90 X 100%	82,90
	PRIMO	ABITAZIONE 155,90	155,90 X 100%	155,90
	S1	ACCESSORI COMPLEMENTARI 108,50	108,50 X 33%	35,81
	TERRA	PORTICATO 18,00	18,00 X 50%	9,00
	PRIMO	BALCONE 2,86	2,86 X 50%	1,43
	TERRA – S1	CORTILE/ GIARDINO 700,00	700,00 x 5%	35,00
Totale Superficie commerciale unità immobiliare A				320,04

B) APPARTAMENTO Foglio 14 Particella 270 Subalterno 4	TERRA	ABITAZIONE	63,00	63,00 X 100%	63,00
	TERRA	PORTICATO	10,00	10,00 X 50%	5,00
Totale Superficie commerciale unità immobiliare B					68,00
C) AUTORIMESSA Foglio 14 Particella 270 Subalterno 5	S1	AUTORIMESSA E CANTINA	73,00	73,00 X 100%	73,00
	Totale Superficie commerciale unità immobiliare C				
D) POSTO AUTO COPERTO Foglio 14 Particella 270 Subalterno 6	S1	POSTO AUTO COPERTO	29,25	29,25 X 100%	29,25
	Totale Superficie commerciale unità immobiliare D				

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

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 e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d'informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti. (**ALLEGATO 8** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare, **€ 900,00 al mq.** per le unità abitative e **€ 500,00 al mq.** per autorimessa e **€ 200,00 al mq.** per il posto auto coperto. Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 07/10/2024** si ritiene che i beni **debbano essere alienati in LOTTO UNICO formato da n. 2 unità residenziali e n. 2 unità non residenziali.**

LOTTO UNICO

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
A) COME SOPRA CALCOLATO	320,04 x €. 900,00	€. 288.036,00	€. 288.036,00	XXX Proprietà per 1/1
B) COME SOPRA CALCOLATO	68,00 x €. 900,00	€. 61.200,00	€. 61.200,00	XXX Proprietà per 1/1
C) COME SOPRA CALCOLATO	73,00 x €. 500,00	€. 36.500,00	€. 36.500,00	XXX Proprietà per 1/1
D) COME SOPRA CALCOLATO	29,25 x €. 200,00	€. 5.850,00	€. 5.850,00	XXX Proprietà per 1/1
VALORE LOTTO UNICO €.		€. 391.586,00	€. 391.586,00	

Adeguaenti e correzioni di stima LOTTO UNICO.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	(€ 391.586,00 x 15%) = € 58.737,90
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

VALORE LOTTO UNICO

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€ 391.586,00 - € 58.737,90 (riduzione 15%) - € 3.000,00 (Spese tecniche di regolazione urbanistica) = € 329.848,10 per la quota intera arrotondato per ECCESSO a € 330.000,00

A CARICO DI XXX Proprietà per 1/1

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.
Casteggio, lì 12 novembre 2024

L'esperto stimatore
Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia
- Allegato 2 : Visura catastale storica
- Allegato 3 : Elaborato planimetrico inquadramento unità immobiliari – Schede NCEU
- Allegato 4 : Contratto di locazione
- Allegato 5 : Documentazione fotografica
- Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 7 : Accesso agli atti Comune di Godiasco Salice Terme (PV)
- Allegato 8 : Quotazioni immobiliari