

Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
(avv. Antonio Ferraguto)

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **181/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/02/2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Antonio Codega**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fonte Sales 20 – Godiasco Salice Terme - (PV) - 27052

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 1, particella 842 gr. 1848, subalterno 10

Quota: intera

2. Stato di possesso

Bene: Via Fonte Sales 20 – Godiasco Salice Terme - (PV) - 27052

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: piena proprietà

3. Stato di occupazione

Bene: Via Fonte Sales 20 – Godiasco Salice Terme - (PV) - 27052

Lotto: 001

Corpo: A

Stato di occupazione:

- Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione n.607 serie 3T, ufficio di Voghera stipulato il 22/02/2017 e registrato presso l'Ufficio di UT Voghera il 22/02/2017.
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Uso: diverso dall'abitazione.
- Durata: anni sei + sei con decorrenza dal 09/01/2017 e scadenza il 31/12/2022, tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6 cioè fino al 31/12/2029 salvo disdetta sei mesi prima della scadenza del contratto.
- Canone: € 2.400,00 annue oltre iva di legge con aggiornamento secondo indici ISTAT, costo della vita delle famiglie italiane.
- Cauzione: € 600,00 deposito cauzionale.
- **Prezzo di locazione congruo.**

Nota: sull'immobile risulta un contratto di locazione stipulato in data 22/02/2017 tuttavia il creditore precedente agisce per un credito garantito da ipoteca giudiziale iscritta nel 2014. Il contratto di locazione quindi, essendo stato stipulato nel 2017, non è opponibile al creditore ipotecario e l'immobile viene considerato **LIBERO**.

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fonte Sales 20 – Godiasco Salice Terme - (PV) - 27052

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



5. Creditori Iscritti

Bene: Via Fonte Sales 20 – Godiasco Salice Terme - (PV) - 27052

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Creditori intervenuti [REDACTED]

6. Comproprietari

Beni: Via Fonte Sales 20 – Godiasco Salice Terme - (PV) - 27052

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

7. Misure Penali

Beni: Via Roma (con accesso da Via Milano 4) – Cassolnovo - (PV) - 27023

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fonte Sales 20 – Godiasco Salice Terme - (PV) - 27052

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI.

9. Prezzo

Bene: Via Fonte Sales 20 – Godiasco Salice Terme - (PV) - 27052

Lotto: 001

Valore unitario fabbricato residenziale	=	€	1.100,00
Superficie convenzionale residenziale	=	mq	82
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	€	90.200,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	€	68.400,00
Prezzo complessivo da OCCUPATO con decurtazioni	=	€	51.300,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 68.400,00

(sessantottomila quattrocento/00 euro)



IMMOBILE OCCUPATO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 51.300,00

(cinquantasettemila cinquecento/00 euro)



Beni in **Godiasco Salice Terme (Pavia)**
Via Fonte Sales 20

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

- **Locale commerciale [C1] sito in Godiasco Salice Terme (PV) CAP: 27052, Via Fonte Sales 20.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Sede: [REDACTED]

- Proprietà:

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Negozio, foglio 1, particella 1842 gr. 1848, subalterno 10, indirizzo Viale Fonte Sales 20, piano T, comune Godiasco Salice Terme (PV), categoria C1, classe 1, consistenza 62 mq, superficie catastale totale 85 mq, rendita € 1.277,61.

Millesimi di proprietà di parti comuni: appartamento 48/1000.

Confini:

- Negozio (da nord in senso orario): enti comuni, Viale Fonte Sales, altra proprietà, ingresso condominiale;

Conformità catastale:

La planimetria catastale riporta le seguenti difformità:

- Presenza di serramenti esterni prospicienti il cortile pertinenziale, in realtà tali serramenti sono stati rimossi;
- modifiche degli spazi interni nel salone con formazione di locali per cottura cibi e dispensa;
- presenza di serramenti sul perimetro del cortile e copertura in travi di ferro e tendoni in pvc, non presenti nella planimetria catastale.



Tali difformità sono regolarizzabili come segue:

- a. ripristino dello stato di fatto con riposizionamento di serramenti esterni;
- b. aggiornamento catastale a seguito della pratica edilizia 738 del 2017;
- c. ripristino dello stato dei luoghi e rimozione dei serramenti. Il cortile può essere coperto unicamente con elementi facilmente rimovibili.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con programma DOCFA e ripristino dello stato di fatto come descritto al paragrafo sulla regolarità edilizia.

Oneri Totali: € 350,00 cad. + € 50,00 cad. di spese di segreteria = € 400,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Godiasco Salice Terme è un comune italiano di 3176 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. La posizione dell'abitato, situato sulla "Via del Sale" che collegava la Liguria e la Lombardia favorendone gli scambi commerciali, è una conferma dell'antico legame con le popolazioni liguri.

Il comune confina con i comuni di Casalnoceto (AL), Cecima, Montesegele, Ponte Nizza, Pozzol Groppo (AL), Rivanazzano Terme, Rocca Susella, Volpedo (AL) e le sue frazioni sono: Alta Collina, Casa Bedaglia, Casa Belloni, Cascina Morosini, Gomo, Montegarzano, Piumesana, Sala Superiore, Salice Terme, San Bartolomeo, San Desiderio, San Giovanni, Verone, Montalfeo.

Le stazioni di Godiasco, Salice Terme e la fermata di Pozzol Groppo, quest'ultima in località Costiola, sorgevano lungo la ferrovia Voghera-Varzi, attiva fra il 1931 e il 1966. Attualmente la stazione ferroviaria più vicina al comune è ubicata a Voghera a 11,5 km da cui parte il servizio di pullman Voghera-Salice Terme (percorrenza di 15 minuti) gestito dalla linea ARFEA.

Godiasco Salice Terme dista 12 km da Voghera, 33,6 km da Pavia, 48,7 km da Alessandria, 55 km da Genova, 65 km da Milano.

È possibile raggiungere il comune in auto con Autostrada A7 Milano – Genova: uscita Casei Gerola (per chi arriva da Milano) o Tortona (per chi arriva da Genova) direzione Salice Terme; oppure con Autostrada A21 Torino – Piacenza: uscita Casteggio (per chi arriva da Piacenza) o Voghera (per chi arriva da Torino), direzione Salice Terme.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in zona residenziale centrale; i principali servizi, gli Uffici Comunali, esercizi di vicinato, Istituti Bancari sono ubicati nel centro cittadino in un raggio di 200 m; la dotazione dei posti auto è garantita da un ampio parcheggio a circa 150 m in Piazza Spadolini.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole.

Importanti centri limitrofi: Voghera.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: Parco pubblico delle Terme.

Attrazioni storiche: Palazzo Malaspina, Rocca di Montalfeo, Castello di Godiasco, Chiesa di San siro, Antica Fonte Sales.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Voghera 11,5 km, Autobus (linea 120, 144, 151-1) 50 m.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali di media/piccola struttura (buoni), sufficiente numero di strutture mediche (buone), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/secondarie (buone), verde pubblico (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

- Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione n.607 serie 3T, ufficio di Voghera stipulato il 22/02/2017 e registrato presso l'Ufficio di UT Voghera il 22/02/2017.

-

-



- Uso: diverso dall'abitazione.
- Durata: anni sei + sei con decorrenza dal 09/01/2017 e scadenza il 31/12/2022, tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6 cioè fino al 31/12/2029 salvo disdetta sei mesi prima della scadenza del contratto.
- Canone: € 2.400,00 annue oltre iva di legge con aggiornamento secondo indici ISTAT, costo della vita delle famiglie italiane.
- Cauzione: € 600,00 deposito cauzionale.
- **Prezzo di locazione congruo.**

Note: Attualmente l'immobile risulta non occupato e l'attività è chiusa ma risulta un contratto di locazione stipulato in data 22/02/2017 tuttavia il creditore procedente agisce per un credito garantito da ipoteca giudiziale iscritta nel 2014. Il contratto di locazione quindi, essendo stato stipulato nel 2017, non è opponibile al creditore ipotecario e l'immobile viene considerato **LIBERO.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura (aggiornati al 11/01/2023):

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale;**
A favore di [REDACTED]
[REDACTED];
Contro [REDACTED] per la
quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 300.000,00;
Importo capitale: € 300.000,00;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti in data 11/07/2014 ai nn. 8265;
Iscritto/trascritto a Voghera in data 09/03/2015 ai nn. 1160/129.
- **Ipoteca della riscossione;**
A favore di [REDACTED]
[REDACTED];
Contro [REDACTED] per la
quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;



Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 655.757,38;

Importo capitale: € 327.878,69;

Pubblico Ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione in data 22/10/2021 ai nn. 2042/121;

Iscritto/trascritto a Voghera in data 25/10/2021 ai nn. 8292/878.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]
[REDACTED];
Contro [REDACTED] per la
quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;
Pubblico Ufficiale Tribunale Giudiziario di Pavia in data 20/04/2022 al n. 2698
Iscritto/trascritto a Voghera in data 19/05/2022 ai nn. 3871/2932;

4.2.3 Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuna

4.3 Misure Penali

Non specificato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il valore varia di anno in anno in funzione delle spese. Il range degli ultimi anni è tra € 350,00 ed € 500,00 per anno. L'ammontare complessivo del debito alla data del 16/12/2022 è pari a € 7.184,71.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- 2021/2022 € 542,94
- 2020/2021 € 323,58.

Millesimi di proprietà:

- Negozio millesimi 48

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: nessuna

Indice di prestazione energetica: nessuna

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

- Amministrazione condominiale in capo a [REDACTED]
[REDACTED];
- Alla data del 16/12/2022 non erano presenti spese condominiali straordinarie deliberate;
- Non è stato prodotto il certificato di idoneità statica del fabbricato.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

ra del diritto di proprietà;

- **Proveniente da titoli ante ventennio fino al 16/12/1999**
- Oggetto: Immobili oggetto di E.I.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nella quota intera del diritto di proprietà;

- **Dal 16/12/1999 al 27/11/2002**
- [REDACTED]
- Contro:
 - [REDACTED] nella quota intera del diritto di proprietà;
- Oggetto: Immobili oggetto di E.I.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nella quota intera del diritto di proprietà;

- **Dal 27/11/2002 al 10/03/2005**
- In forza di atto di compravendita, a rogito notaio [REDACTED]
- Contro:
 - [REDACTED] nella quota intera del diritto di proprietà;
- Oggetto: Immobili oggetto di E.I.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] tutto di PROPRIETÀ.

- **Dal 10/03/2005 ad oggi (attuale proprietario)**
- In forza di atto di compravendita, a rogito notaio [REDACTED]
- Contro:
 - [REDACTED] nella quota intera del diritto di proprietà;
- Oggetto: Immobili oggetto di E.I.

Note: si dichiara la CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI



PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ante 1 Settembre 1967;

Tipo pratica: Concessione Edilizia;

Oggetto: costruzione di condominio;

Presentazione in data: -

Agibilità/abitabilità: assente.

Numero pratica: 538/2015;

Tipo pratica: C.I.L.A.;

Oggetto: opere interne: modifica partizioni interne nella zona servizi igienici;

Presentazione in data: 12/02/2015

Agibilità/abitabilità: non richiesta.

Numero pratica: 10/2015 (2930/20015 integrata 3462/2015);

Tipo pratica: PdC in sanatoria;

Oggetto: rimozione preesistente recinzione in ferro e successiva rerealizzazione muretti in cls con finitura in intonaco civile, chiusura di apertura al piano terra previo allargamento della nicchia esistente;

Presentazione in data: presentata il 22/07/2015, rilasciata in data 16/10/2015

Agibilità/abitabilità: assente.

Numero pratica: 738/2017;

Tipo pratica: C.I.L.A.;

Oggetto: opere interne: formazione di divisori interni in cartongesso, rivestimenti, modifiche agli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idraulico), fornitura di porte interne, tinteggiature;

Presentazione in data: 15/02/2017

Agibilità/abitabilità: non richiesta.

Note: nella pratica visionata non erano presenti disegni esplicativi dell'intervento.

7.1 Conformità edilizia:**Locale commerciale [C1]**

Si specifica che l'immobile è stato edificato precedentemente al 1 Settembre 1967, a seguito di apposito sopralluogo in data 28/10/2022 sono emerse le seguenti difformità:

- a. I serramenti esterni prospicienti il cortile pertinenziale sono stati rimossi;
- b. Sono state realizzate delle partizioni in cartongesso con formazione di locali per cottura cibi e dispensa, tali modifiche dovrebbero essere state presentate nella CILA n. 738 del 2017 ma negli elaborati visionati non erano presenti disegni tecnici esplicativi di tali interventi.
- c. Chiusura del cortile tramite serramenti sul perimetro del cortile e copertura in travi di ferro e tendoni in pvc.
- d. Formazione di area grill chiusa ubicata nell'area di cortile pertinenziale;

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

- a. Non regolarizzabile in quanto il cortile non può essere inglobato nella superficie abitabile dell'unità immobiliare. Necessario il ripristino dello stato di fatto con riposizionamento di serramenti esterni;
- b. A seguito di interrogazione con i tecnici comunali, si desume che la pratica n.738 fosse riferita a tali interventi e pertanto si richiede solo l'aggiornamento catastale;
- c.d. Non regolarizzabile in quanto, come esposto al punto a, il cortile non può essere inglobato



nella superficie abitabile dell'unità immobiliare. Necessario il ripristino dello stato dei luoghi e rimozione dei serramenti e area grill. Il cortile può essere coperto unicamente con elementi facilmente rimovibili come tende solari o pergolati richiudibili.

Costo opere:

- Adeguamento igienico/sanitario per rimozione serramenti lungo il perimetro del cortile e di tutte le strutture fisse per copertura oltre al locale grill chiuso ubicato nel cortile; ripristino con fornitura e posa di serramenti esterni sulle aperture prospicienti il cortile pertinenziale; opere quantificate per circa € 7.000,00.

Oneri Totali: € 7.000.00

7.2 Conformità urbanistica:

Locale commerciale [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.25 in data 04/06/2013
Zona omogenea:	Tessuti Prevalentemente residenziale – TR1
Norme tecniche di attuazione:	art. 33-34-35
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente o non superiore a 0,70 mq/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica; in mancanza di edifici limitrofi = ml. 12,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Locale commerciale [C1]** di cui al punto A

L'unità immobiliare è ubicata nel Godiasco Salice Terme in zona residenziale vicino al centro della cittadina all'interno di un condominio edificato ante '67.

L'indirizzo del compendio immobiliare è Viale Fonte Sales 20 in quanto si trova nelle immediate vicinanze di un'antica fonte termale con pozzo realizzato dagli antichi romani risalente al 1° sec. a.C., sfortunatamente, ad oggi, tale struttura è in stato di abbandono e chiusa ai visitatori.

Il compendio è costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra, in parte seminterrato di un condominio residenziale. L'accesso è diretto dalla strada ma il condominio ha un ulteriore accesso attraverso un cancello carrabile e pedonale attiguo al compendio oggetto di E.I.

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato rivestito in intonaco per esterni e tinteggiato colore rosa. Il tetto è a doppia falda con manto di copertura in coppi.



L'accesso all'immobile pignorato è indipendente e non ha varchi comunicanti con le parti comuni del condominio.

Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra e uno seminterrato.

L'immobile è costituito da un'area chiusa adibita ad attività commerciale oltre ad un'area identificata catastalmente come cortile che è stata anch'essa chiusa attraverso strutture in acciaio e tendoni in pvc sulla copertura e recintata da muro di confine in cemento armato con serramenti in materiale misto (legno, vetro e pvc) lungo il perimetro.

Condizioni di manutenzione del fabbricato: buone.

UNITÀ COMMERCIALE

L'immobile è ubicato al piano terra (in parte seminterrato) e si sviluppa su un unico piano con cambi di pendenza gestiti da rampe; gode di tripla esposizione sui lati sud-est-nord.

L'accesso attualmente è costituito da portone in legno sul Viale Fonte Sales da cui diparte una rampa a forma di U che collega alla zona tavoli (cortile). Dalla sala adibita a alle consumazioni si accede attraverso tre varchi ad un'altra sala in cui è stata ricavata la cucina e dispensa e ai servizi igienici.

La pavimentazione è in gres in tutti i locali, i bagni e le pareti attrezzate della cucina sono rivestiti in piastrelle di ceramica smaltata con altezza superiore a 1,80 m nel bagno e ad altezza sottopensili nella cucina. I tavolati interni sono in cartongesso intonacati a civile e tinteggiati. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco.

I serramenti originari sono in ferro con vetro singolo senza oscuramenti.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e per tale motivo si applica una decurtazione del 5% alla superficie utile. L'acqua calda sanitaria è autonoma con scaldabagno elettrico ubicato in bagno.

Non è previsto l'impianto di raffrescamento.

Complessivamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 28/10/2022)

LOCALI ABITABILI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Locale commerciale	40,36	sud-est	sufficienti
P.T.	Cucina	13,80	nord-est	sufficienti
P.T.	Dispensa	1,90	nessuna	sufficienti
P.T.	Antibagno	1,80	sud-ovest	sufficienti
P.T.	Bagno 1	3,70	sud-ovest	sufficienti
P.T.	Bagno 2	2,90	nessuna	sufficienti
	TOTALE	64,46		sufficienti

- Altezza media locali PT: da 2,65 a h 2,74 m, bagno 1 h 2,90 m;

a. <i>Superficie netta calpestabile abitabile</i>		mq	64,46
b. Superficie lorda PT:	mq 74 x 0,95 =	mq	70,30
c. Superficie cortile (area tavoli):	mq 76,80 x 0,15 =	mq	11,52
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c)		mq	81,82
✓ Arrotondamento		mq	82



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Proprietà:



- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

IMMOBILE COMMERCIALESuperficie commerciale complessiva di circa mq **82**

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

Altezza interna media locali abitabili di: da 2,65 a h 2,74 m, bagno 1 h 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura fabbricato	tipologia: tetto a falda materiale: manto in coppi condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: non specificato
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: travi e pialtri in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: battente materiale: legno e ferro protezione: nessuna materiale protezione: nessuno condizioni: sufficienti - Note: Serramenti con vetro singolo.
Infissi interni	tipologia: battente e scorrevole materiale: legno condizioni: normali



Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non specificato rivestimento: intonaco per esterni tinteggiato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: buone
Murature	materiale: cartongesso intonacato a civile e tinteggiato condizioni: normali.
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati condizioni: normali.
Portone di ingresso	tipologia: portoncino battente materiale: metallo e legno accessori: ferramenta tradizionale condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica smaltata condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: assente condizioni: - conformità: -
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: assente
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: collettore o rete comunale condizioni: non verificabile
Gas	tipologia: assente alimentazione: - rete di distribuzione: - condizioni: - conformità: -



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: funzionante conformità: assente
Telefonico	tipologia: predisposizione condizioni: non verificabile
Termico	tipologia: assente alimentazione: - rete di distribuzione: - diffusori: - condizioni: - conformità: -
Climatizzazione	tipologia: assente alimentazione: - rete di distribuzione: - diffusori: - condizioni: - conformità: -

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito in data 28 Ottobre 2022.

A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- la superficie calpestabile dei locali abitabili è di 64,46 mq;
- la superficie lorda dei locali abitabili (PT) è di 74 mq;
- la superficie del cortile (area tavoli chiusa) è di 76,80 mq

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

- 0,5% per assenza dell'impianto di riscaldamento
- 85% per area cortilizia pertinenziale
 - superficie lorda area commerciale mq 74 x 0,95 = mq 70,30
 - superficie cortile (area tavoli) mq 76,80 x 0,15 = mq 11,52

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 81,82 mq arrotondata a 82 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022 – semestre 1

Zona: B1

Tipologia: Negozi in stato conservativo normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.600,00

Accessori: nessuno



IMMOBILE RESIDENZIALE

IMPIANTO ELETTRICO

Esiste impianto elettrico: SI
Impianto a norma: non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità: **NO**.

IMPIANTO CITOFONICO

Esiste impianto citofonico: NO
Epoca di realizzazione/adeguamento: non specificato
Impianto a norma: non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità: **NO**

RISCALDAMENTO

Esiste impianto di riscaldamento: NO
Tipologia di impianto: non specificato
Stato impianto: non specificato
Potenza nominale: non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento: non specificato
Impianto a norma: non specificato
Dichiarazione di conformità: **NO**.

CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Esiste impianto di condizionamento e climatizzazione: NO
Stato dell'impianto: /
Dichiarazione di conformità: /.

IMPIANTO ANTINCENDIO

Esiste impianto antincendio: NO
Esiste certificato prevenzione incendi: **NO**

ASCENSORI MONTACARICHI E CARRI PONTE

L'immobile dispone di ascensore o montacarichi: NO
Esistenza di carri pont: **NO**

SCARICHI

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: **NO**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Divisibilità: NON DIVISIBILE



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Godiasco Salice Terme;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera;
Uffici del registro di Tortona;
Ufficio tecnico di Godiasco Salice Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2022;
- b) Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Milano con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq)

- a) 1.200,00 €/mq – 1.600,00 €/mq negozi in stato conservativo normale;
- b) Nessun riferimento;
- c) 1.045,00 €/mq commerciale;



8.3 Valutazione corpi:**A. Locale Commerciale [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione.

Premesso ciò si deve tenere conto che l'immobile oggetto di E.I. ubicato in una zona centrale e ben servita da servizi di pubblica utilità e mezzi di trasporto pubblico.

Il cespite è ubicato al piano terra, in parte seminterrato, senza pertinenze.

La distribuzione interna del locale commerciale è abbastanza funzionale tuttavia il piano basso non consente un'illuminazione naturale ottimale ma il ricambio d'aria è garantito dalla tripla esposizione.

Sono state riscontrate alcune difformità a livello edilizio catastale e la necessità di regolarizzare lo stato di fatto dell'area cortilizia attualmente coperta da struttura in ferro e tela e recintata da serramenti che la rendono un locale chiuso con occupazione di superficie utile del fabbricato.

Le criticità riscontrate sono dovute a:

- assenza dell'impianto di riscaldamento;
- assenza dei serramenti di chiusura dell'area abitabile dell'immobile;
- necessario ripristino dello stato dei luoghi con rimozione delle strutture fisse nella porzione di area cortilizia residenziale;
- assenza di un impianto di raffrescamento.

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il valore unitario intermedio tra quelli individuati pari 1.222,00 €/mq detratto di un ulteriore 10% a causa delle criticità riportate in particolare legate all'assenza dell'impianto di riscaldamento, e arrotondato a 1.100,00 €/mq.

UNITÀ COMMERCIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	82,00	€ 1.100,00	€ 90.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.200,00
arrotondamento detrazione			€ 00,00
Valore corpo			€ 90.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Locale commerciale [C1]	82,00	€ 90.200,00	€ 90.200,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.530,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 866,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arr.):	€ 51.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 68.400,00

Allegati

- A. Visura camerale
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Continuità delle trascrizioni e atto di compravendita
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Documentazione condominiale

Data di consegna:
13/01/2022

