
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare n° 365/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA

ORGANA SPV SRL

(Avv.to Giulio Colli)

CONTRO

ESECUTATO (OMISSIS)

e

ESECUTATA (OMISSIS)

Giudice dell'Esecuzione Dott. Maiola Alessandro

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

PERIZIA

**Beni immobili siti nel Comune di Godiasco Salice Terme (PV)
Piazza Ada Negri n° 2**

RAPPORTO DI STIMA:

*Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156
C.F. RSSLTT69B48G388N – P.IVA 01434250187
Con studio a Rivanazzano Terme (PV) – Via Malaspina n° 18
Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351
e-mail: geom.loretta@libero.it*

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 365/2022



Beni immobili siti in Comune di Godiasco Salice Terme (PV)
Piazza Ada Negri n° 2
Lotto 001

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Quota di 1000/1000 di ufficio ai piani terreno e interrato con sedime esclusivo
- riportato con la dicitura negozio in catasto e nell'atto di provenienza-**

e

A1. Quota di 1000/1000 di box al piano interrato,

il tutto ricompreso nel Condominio Residence Centro Due Palazzina A, posto in Comune di Godiasco Salice Terme Piazza Ada Negri n° 2

di proprietà per la quota di 51/100 del Sig. ESECUTATO (OMISSIS)

e

per la quota di 49/100 della Sig.ra ESECUTATA (OMISSIS)

Trattasi di ufficio di un vano al piano rialzato con servizio e ripostiglio al piano interrato oltre al cortile esclusivo e di vano ad autorimessa al piano interrato, ricompresi nella Palazzina A del complesso residenziale "Centro Due". L'intero complesso è composta da 5 Palazzine, di cui 4 a tre piani fuori terra e una a due piani fuori terra, con relativi corpi sotterranei adibiti ad autorimesse e cantine e 4 corpi nel seminterrato, al di fuori dei Condomini, adibiti ad autorimesse, di parti comuni coperte e scoperte. Quattro palazzine si prospettano sulla Piazza, la quinta è stata ricavata all'interno del Lotto con accesso dalla Via Algeri. La Palazzina A dispone di 4 unità a negozio/ufficio ai Piani Terreno- Interrato, di 2 unità abitative al piano primo, di quattro unità abitative al piano secondo e di 4 autorimesse al piano interrato. L'ingresso all'ufficio si perfeziona dal porticato comune aperto sull'area condominiale, oltre al quale si inserisce una striscia di verde comune e lateralmente il camminamento che immette sulla piazza Ada Negri. L'accesso all'autorimessa avviene percorrendo la rampa carraia e il corsello di uso comune al Condominio con imbocco ad angolo tra la piazza e il viale Mangiagalli. L'autorimessa è raggiungibile pedonalmente percorrendo il vano scala comune che collega i quattro piani della Palazzina A, con ingresso dal porticato comune, che costeggia l'intero allineamento delle quattro palazzine sulla piazza.

Alle unità immobiliari interessate dalla procedura competono le quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, precisamente la quota di 16,80/1000,00 pari a 85,00/1000,00 Palazzina A per l'ufficio e la quota di 3,93/1000,00 per il box pari a 19,93/1000 Palazzina A.

Le parti comuni sono rappresentate da aree scoperte di rampe, corsie, passaggi pedonali e carrai, oltre che da porzioni coperte di ingressi, disimpegni, scala, il tutto identificato con il Mappale 314 Subalterno 1, con il Mappale 840 Subalterni 1 e 18, e con il Mappale 841 Subalterno 1.

L'unità oggetto di valutazione è collocata al piano rialzato (terreno secondo il censimento catastale) e si completa di un unico vano che corre da Ovest ad Est, con scala a vista interna che porta al piano interrato dove si trovano un ripostiglio e un piccolo servizio igienico. L'ingresso all'ufficio si apre al di sotto del porticato comune. Dalla parte opposta, troviamo il cortile pertinenziale, posto su due livelli, indiviso rispetto le porzioni attigue, con una parte a verde verso il confine del lotto.

Il box al piano interrato è un vano indiviso con parte della muratura adiacente al ripostiglio del negozio.

Le superfici lorde occupano mq. 30,36 per il vano principale dell'ufficio, mq. 25,86 per il piano interrato, mq. 28,78 per il cortile-area a verde e mq. 19,98 per il box al piano interrato.

Le unità immobiliari sono identificate in Catasto Comune di Godiasco Salice Terme ed intestate per la quota di 51/100 all'ESECUTATO (OMISSIS)

e

per la quota di 49/100 all'ESECUTATA (OMISSIS)



UNITA' AD USO UFFICIO AI PIANI TERRENO ED INTERRATO CON SEDIME ESCLUSIVO AL PIANO TERRENO- RIPORTATA CON LA DICITURA" NEGOZIO" IN CATASTO- (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)										
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONS	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	1	314 840	3 3	2	C/1	3	34	Totale Mq. 43	Euro 948,21	Piazza Ada Negri, 2 P. T-S1

Impianto meccanografico del 30 giugno 1987
 Classamento automatico del 4 ottobre 1985 in atti dal 30 agosto 1990 (n. 54/1985)
 Variazione del 1 gennaio 1992 del quadro tariffario
 Variazione del 9 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

BOX AL PIANO INTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)										
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONS	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	1	314	7	2	C/6	1	18	Totale Mq. 18	Euro 56,71	Viale Luigi Mangiagalli, 1 P.S1

Impianto meccanografico del 30 giugno 1987
 Classamento automatico del 4 ottobre 1985 in atti dal 30 agosto 1990 (n. 54/1985)
 Variazione del 1 gennaio 1992 del quadro tariffario
 Variazione toponomastica del 23 dicembre 2010 Pratica n. PV0320957 in atti dal 23 dicembre 2010 richiesta dal Comune
 Variazione toponomastica del 4 dicembre 2014 Pratica n. PV0205046 in atti dal 4 dicembre 2014 derivante da aggiornamento
 ANSC (n. 124934.1/2014)
 Variazione del 9 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Si precisa che l'elaborato planimetrico, allegato al Tipo mappale 13819 del 17 febbraio 1987, non riporta la suddivisione grafica tra una unità e l'altra, ma la sola numerazione dei subalterni. Per l'unità commerciale pignorata si indica la destinazione "negoziò".

Coerenze dell'unità a ufficio- negozio secondo la dicitura catastale- con sedime al piano terreno da Nord, in senso orario:

Mappale 314 Subalterno 2 graffato al Mappale 840 Subalterno 2, Mappale 1920, Mappale 314 Subalterno 4 graffato al Mappale 840 Subalterno 4 (a confine insiste la sola porzione dell'area cortilizia rappresentato dal Mappale 840 Subalterno 4), Mappale 314 Subalterno 1 BCNC, Mappale 840 Subalterno 1 BCNC.

Coerenze dell'unità a ufficio- negozio secondo la dicitura catastale- al piano interrato da Nord, in senso orario:

Mappale 314 Subalterno 2 graffato al Mappale 840 Subalterno 2 (a confine insiste la sola porzione della parte edificata rappresentato dal Mappale 314 Subalterno 2), Mappale 314 Subalterno 7, Mappale 314 Subalterno 1 BCNC, Mappale 314 Subalterno 11, Terrapieno.



Coerenze del box al piano interrato da Nord, in senso orario:

Mappale 314 Subalterno 6, Mappale 841 Subalterno 1 B.C.N.C., Mappale 314 Subalterno 1 B.C.N.C., Mappale 314 Subalterno 3 Graffato al Mappale 840 Subalterno 3 (a confine insiste la sola porzione della parte edificata rappresentato dal Mappale 314 Subalterno 3).

Parti comuni. Gli immobili fanno parte di un più ampio complesso immobiliare, denominato Residence Centro Due caratterizzato da 5 Palazzine, indipendenti negli accessi ai piani utili, ma comunicanti nel piano interrato, retto da un unico regolamento di condominio, di cui all'atto Notaio Muzio Emilio del 1991.

Ad ognuna di queste unità corrispondono le relative tabelle millesimali per i riparti delle spese/consumi sulle proporzionali quote di comproprietà delle parti di uso comune, secondo il Regolamento interno. Per le unità interessate la quote di millesimi di proprietà complessivi sono 16,80/1000,00 pari a 85,00/1000,00 Palazzina A per il negozio e la quota di 3,93/1000,00 per il box pari a 19,93/1000 Palazzina A.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità interessate dalla procedura fanno parte del Residence Centro Due posto in Piazza Ada Negri 2/18 a Godiasco Salice Terme. Sono state edificate negli anni compresi fra il 1982 e il 1986, con un piano di lottizzazione su un'area ricompresa fra la Via Mangiagalli, la Via Algeri e la Via Fermi (all'interno della quale si sviluppa la Piazza A. Negri) in Salice Terme. La costruzione iniziale ha subito una serie di varianti e modifiche, ottenendo, a lavori ultimati, le distribuzioni attuali. Le palazzine si inseriscono nel lotto in modo regolare, con prospetti semplici ed aperture allineate. Il complesso delle palazzine è delimitato completamente dal contesto locale con muri, muretti, ringhiere o semplicemente siepi di sempreverdi; gli accessi pedonali sono indipendenti per le unità commerciali al piano terreno e comuni, dai singoli vani scala (uno per ogni palazzina) per le unità residenziali ai piani; l'accesso carraio è delimitato dalla Via pubblica con cancello oltre il quale si apre la rampa carraia, in parte scoperta, e poi il corsello completamente chiuso e coperto.

Gli spazi esclusivi scoperti, di proprietà privata, sono privi di delimitazioni gli uni dagli altri all'interno del Lotto, ma definiti dalle proprietà confinanti.

In loco gli edifici sono soprattutto residenziali e commerciali, ricompresi in in palazzine, in genere, edificati negli anni 60-70 del secolo scorso. Sono presenti anche villette uni-bifamigliari con ampi spazi a verde.

La zona è limitrofa al centro e, come tale, offre comodità di servizi e agevoli spostamenti.

La frazione di Salice Terme dalla metà del secolo corso sino ai primi anni del 2000, ha vissuto un periodo florido, per una serie di realtà, legate al clima, al parco secolare, agli stabilimenti termali. Poi la congiuntura economia e la chiusura delle terme hanno inciso profondamente sulla cittadina, causando un pesante calo del turismo con conseguenze negative importanti sull'economia del paese.

La zona in generale risulta facilmente raggiungibile dai mezzi pubblici di superficie: la stazione ferroviaria più vicina è posta a Voghera, a circa 10 Km, i caselli delle autostrade sono localizzati a Voghera, a Casei Gerola e a Casteggio, cittadina a circa 15 Km. L'aeroporto più vicino si trova a Milano Linate distante circa 90 km. dalla cittadina. Il capoluogo di provincia, Pavia, è a circa 35 Km. La frazione di Salice Terme è ben servita da servizi, strutture ed infrastrutture pubbliche e private. A livello sanitario si trovano alcuni fra i più importanti centri dell'Oltrepò Pavese quale la Fondazione Don Carlo Gnocchi e la Villa Esperia, centri per la cura e riabilitazione in generale post trauma. L'ospedale più vicino è collocato a Voghera.

A livello didattico nel comune sono presenti le scuole elementari di primo grado, le primarie e la scuola dell'infanzia.

Salice Terme ha visto nei decenni passati una notevole espansione edilizia soprattutto lungo il versante collinare. E' la frazione più grande del Comune, conta una popolazione di circa 1363 abitanti, contro i 3237 distribuiti sull'intero comune.

La sede del Comune si trova a Godiasco, distante un paio di km dalla frazione.

Il Comune fa parte della fascia collinare della Comunità Montana Oltrepò Pavese.

Il territorio confina con il Comune di Rivanazzano Terme, con i Comuni collinari di Ponte Nizza, Montesegale, Rocca Susella e Cecima e, nella provincia di Alessandria, con i comuni di Pozzol Groppo, Casalnoceto e Volpedo.



3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, avvenuto nella mattinata del 28 febbraio 2023, alla presenza del figlio del Sig. Esecutato, la sottoscritta ha preso visione delle unità pignorate, rilevandone le metrature e i materiali costruttivi, documentando, inoltre, con foto gli interni e gli esterni del fabbricato. L'unità commerciale con il box sono vuoti, inutilizzati da anni e privi di qualsiasi forma di locazione nei confronti di terzi. Nel box è stata rilevata la presenza di pezzi vari di arredo in genere e di due biciclette non di proprietà degli esegutati.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Ipoteca:

Ipoteca volontaria: sugli immobili identificati alla Zona Censuaria 2 Foglio 1 Mappale 314 Subalterno 3 graffato al Mappale 840 Subalterno 3 (negozio) e sul Mappale 314 Subalterno 7, grava l'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 17 marzo 2008 ai n° 2358/401 in forza di atto di mutuo redatto dal Notaio Paolo Caridi, il 7 marzo 2008 Repertorio n° 160655/16183, per la somma complessiva di Euro 156.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 104.000,00 per la durata di anni 10,

a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino C.F. 00799960158

contro

ESECUTATO (OMISSIS) proprietario, indicato quale titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

e

ESECUTATA (OMISSIS) proprietaria, indicata quale titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: sugli immobili identificati alla Zona Censuaria 2 Foglio 1 Mappale 314 Subalterno 3 graffato al Mappale 840 Subalterno 3 (negozio) e sul Mappale 314 Subalterno 7, grava l'atto esecutivo trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pavia in data 9 dicembre 2022 ai n° 9464/7222 in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 15 settembre 2022 n° di Rep. 6245

a favore di ORGANA SPV con sede in Conegliano C.F. 05277610266

domicilio eletto presso l'Avvocato Giulio Colli con sede in Via Cesarea, 12 Vigevano

contro

ESECUTATO (OMISSIS) proprietario, quale titolare della quota di 51/100 di piena proprietà

e

ESECUTATA (OMISSIS) proprietaria, quale titolare della quota di 49/100 di piena proprietà

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il complesso di cui fanno parte le unità interessate dalla procedura è stato edificato dalla Società Co.Ge.Al srl negli anni compresi fra il 1982 e il 1986. Gli immobili sono stati edificati in lottizzazione con stipula di convenzione. Il progetto prevedeva la costruzione di n° 5 palazzine ad uso residenziale e commerciale, disposte in buona parte su tre piani fuori terra con accessori e autorimesse al piano interrato. Il tutto su un lotto di terreno compreso fra la Via Fermi, il Viale Mangiagalli e la Via Algeri. Al progetto iniziale fanno seguito una serie di varianti e una richiesta per la posa di recinzioni. A finire le varie abitabilità. Per le autorimesse è stato rilasciato il Certificato di Prevenzioni incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pavia.

L'unità commerciale interessata è indicata agli atti del comune come "ufficio". Il vano al piano terreno è conforme alle pratiche agli atti. Gli accessori e l'autorimessa al piano interrato presentano alcune differenze rilevate lungo la tramezza a confine tra il ripostiglio e il box. Il muro tra una unità e l'altra è unico, diritto e non presenta la sagoma riportata nell'inserimento della parte finale della scala. Le modifiche rilevate non comportano variazioni tali da influire sulla conformità delle unità stesse.



Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

Non necessita. Si precisa che la differenza di sagoma rilevata in entrambe le unità non pregiudica l'assegnazione con asta. Nel caso il Condominio fosse interessato da lavori in superbonus e/o similari, le unità dovranno risultare conformi tanto nei dati di identificazione catastale, quanto ai titoli abilitativi edilizi.

4.3.2 Conformità Catastale

Si ribadisce quanto indicato sopra per le incongruenze rilevate a livello edilizio nella tramezza di divisorio fra l'autorimessa e il ripostiglio. L'unità commerciale, definita con la dicitura negozio, ha altezze interne differenti rispetto a quelle riportate nelle pratiche edilizie. Agli atti del Comune il piano terreno ha altezza di mt. 3,20 (in loco l'altezza è di mt. 3,17) mentre in catasto si riporta l'altezza di mt. 2,70.

Regolarizzazione catastale:

Non necessita. Si precisa che la differenza di sagoma rilevata in entrambe le unità non pregiudica l'assegnazione con asta. Nel caso il Condominio fosse interessato da lavori in superbonus e/o similari, le unità dovranno risultare conformi tanto nei dati di identificazione catastale, quanto ai titoli abilitativi edilizi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I beni pignorati sono inseriti in un contesto Condominiale caratterizzato da enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 C.C., sottoposto al Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali e Planimetria Generale, nonché al Regolamento Interno del complesso comprendente l'intero lotto (documenti che si trovano allegati all'atto a rogito Notaio Muzio Emilio).

Le spese di gestione condominiale e di proprietà in capo al lotto interessato sono di circa Euro 365,00 all'anno, oltre ad Euro 65,00 circa annue quale fondo istituito dal Condominio da utilizzare in caso di particolari emergenze e criticità.

In capo alle unità pignorate risulta un debito per spese condominiali scadute pari ad Euro 62,19 per la rata del fondo con scadenza al 1 novembre 2022 ed Euro 72,21 quale I rata di spese generali con scadenza al 14 febbraio 2023. Non esistono spese straordinarie scadute.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio è lo Studio Nobili Immobiliare con sede in Piazza Cornaggia 7, Rivanazzano Terme (PV).

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietari immobili:

- ESECUTATO (OMISSIS) nato a omissis il omissis C.F. omissis, proprietario quale titolare della quota di 51/100 di piena proprietà

e

ESECUTATA nata a omissis il omissis C.F. omissis, proprietaria quale titolare della quota di 49/100 di piena proprietà

in forza di:

atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia redatto dal Notaio Francesco Girolamo Accolla in data 30 dicembre 1995 Repertorio n° 103141 Raccolta n° 8740, registrato presso l'Ufficio del Registro di Voghera il 19 gennaio 1996 alla serie IV num. 137, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 22 gennaio 1996 al n° 487 Registro Generale e n° 416 Registro Particolare da AL INVEST S.R.L. con sede in Voghera C.F. 01397110188

6.2 Precedenti proprietari immobile:

Titolo anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso di cui fanno parte le unità interessate dalla procedura è stato edificato dalla Società Co.Ge.Al srl a partire dal 1982 con il rilascio da parte del Comune di Godiasco di Concessione Edilizia n° 535 del 4 dicembre 1982, di successiva prima variante rilasciata con Concessione Edilizia

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 365/2022



n° 565 del 28 aprile 1983, di seconda variante rilasciata con Concessione Edilizia n° 37 del 3 aprile 1985, di terza variante n° 248 del 10 ottobre 1986 e di ultima variante del 5 ottobre 1987. Nello specifico le unità in oggetto sono interessate dalla Concessione Edilizia n° 535 del 4 dicembre 1982 e delle varianti del 28 aprile 1983 e del 3 aprile 1985. Gli immobili sono stati edificati in lottizzazione con stipula di convenzione. Il progetto prevedeva la costruzione di n° 5 palazzine ad uso residenziale e commerciale. L'inizio lavori è datato 3 febbraio 1983. La delimitazione del lotto si è perfezionata con Concessione Edilizia n° 753 del 7 agosto 1984, nella quale il Comune concordava gli allineamenti in fregio al suolo comunale e obbligava il richiedente titolare alla posa di sempreverdi lungo la recinzione; in precedenza, in data 12 giugno 1984 con il Prot. n° 1651, veniva rilasciata la nota con la quale il Comune dava il nulla osta alla realizzazione degli accessi pedonali in affaccio all'attuale piazza, il nulla osta alla realizzazione del passaggio pedonale in fregio alla Via Mangiagalli e il nulla osta per la realizzazione del marciapiede sull'estremo inferiore del parcheggio in raccordo sull'esistente in fregio alla Via Fermi. Per le autorimesse è stato rilasciato il Certificato di Prevenzioni incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pavia in data 23 novembre 1985, con la pratica Prot. n° 45603. A lavori ultimati è stato rilasciato il certificato di abitabilità, richiesto in più momenti per le diverse palazzine, nello specifico si tratta della richiesta n° 2 rilasciata in data 19 dicembre 1985.

L'unità commerciale interessata è indicata agli atti del comune come "ufficio". Il vano al piano terreno è conforme alle pratiche comunali. Gli accessori e l'autorimessa al piano interrato presentano alcune differenze rilevate lungo la tramezza a confine tra il ripostiglio e il box. Il muro tra una unità e l'altra è unico, diritto e non presenta la sagoma riportata nell'inserimento della parte finale della scala. Le modifiche rilevate non comportano variazioni tali da influire sulla conformità delle unità stesse nell'ottica della vendita forzata.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

**A. Quota di 1000/1000 di ufficio ai piani terreno e interrato con sedime esclusivo
- riportato con la dicitura negozio in catasto-**

e

A1. Quota di 1000/1000 di box al piano interrato,

il tutto ricompreso nel Condominio Residence Centro Due Palazzina A, posto in Comune di Godiasco Salice Terme Piazza Ada Negri n° 2

di proprietà per la quota di 51/100 del Sig. ESECUTATO

e

per la quota di 49/100 della Sig.ra ESECUTATA

identificati al NCEU di Pavia Comune di Godiasco Salice Terme:

- Ufficio/Negozio: Foglio 1 Mappale 314 Subalterno 3 graffato al Mappale 840 Subalterno 3 Z.C. 2 Categoria C/1 Classe 3 mq. 34 Rendita Catastale Euro 948,21 Piazza Ada Negri n° 2 Piani T-S1
- Autorimessa: Foglio 1 Mappale 314 Subalterno 7 Z.C. 2 Categoria C/6 Classe 1 mq. 18 R.C. Euro 56,71 Piazza Ada Negri n° 2 P. S1

In contesto di appartenenza rappresenta una zona tranquilla, facilmente raggiungibile, di comodo accesso, con spazi pubblici a parcheggio nella piazza stessa, piuttosto che marciapiedi ed aree pedonali. La zona rappresenta la porta di accesso alla cittadina di Salice Terme, soprattutto per chi proviene dalla pianura e dai vicini comuni alexandrini.

Le quattro palazzine sulla piazza hanno caratteristiche simili, con somiglianti moduli tipo di unità commerciale e di unità residenziale. Lo spazio tra un palazzina è occupato da tettoie che completano la continuità dei porticati lungo tutto il fronte principale rivolto sulla piazza. Pochi sono gli spazi a verde: tra questi si inserisce una piccola striscia tra la piazza e il marciapiede sull'ingresso principale e un ripiego a ridosso della rampa carraia. Lo spazio a verde indiviso posto sul retro è compreso nelle proprietà dei cortili esclusivi.

Molti sono gli spazi di uso comune pavimentati, per il transito pedonale e carraio, coperti e scoperti.



L'ufficio, nella sua essenzialità è un vano comodo, areato ed illuminato in modo naturale; gli accessori posti completamente interrati e privi di contatto con l'esterno manifestano forti problemi di umidità e degrado negli impianti.

L'autorimessa al piano interrato è di facile accesso e le metrature consentono il comodo ricovero di un'auto.

Gli interni di uso comune sono caratterizzati da spazi regolari con tuttora discrete finiture al civile nei vani scala e nelle zone pedonali in genere, le finiture sono al rustico, con scarsa manutenzione, nelle porzioni carraie.

Gli esterni di uso comune hanno forme piuttosto regolari ottenute dallo studio progettuale iniziale.

Le finiture sono datate e con diverse criticità (dovute principalmente agli anni).

Gli interni dell'ufficio denotano complessivamente una scarsa manutenzione e conservazione: gli ambienti nell'interrato sono umidi, con depositi di salnitro sia sulle superfici verticali sia a pavimento; il vano a negozio evidenzia il distacco del rivestimento in gesso in alcuni tratti sul plafone; il contatore dell'acqua è danneggiato e, secondo l'Amministratore, si sconsiglia l'uso del rubinetto dell'acqua perchè potrebbero verificarsi delle perdite. Riferisce lo Studio Nobili, che lo scorso anno diversi appartamenti del complesso hanno avuto problematiche relative a perdite d'acqua, tant'è che sono stati sostituiti tutti i contatori, ad eccezione di quello di compendio dell'unità in oggetto. Al momento non consiglia l'apertura dell'acqua perchè eventuali perdite, se non di dimensioni importanti, non sarebbero rilevabili con il contatore rotto.

Per il riscaldamento e la luce ogni utente ha il proprio contatore.

All'ufficio si accede dal marciapiede sotto porticato, di proprietà comune, aperto sull'invito pedonale fronte piazza con una leggera rampa. Sul retro in quota insiste il marciapiede di proprietà e di seguito, il cortile esclusivo, entrambi indivisi rispetto al contesto.

A fianco del locale si inserisce il vano scala condominiale che collega tutti i piani utili della Palazzina A e raggiunge il piano interrato, aprendosi sul corsello.

L'autorimessa si trova al piano interrato, a fianco della struttura del vano scala. E' raggiungibile percorrendo il corsello coperto, di uso comune che consente l'accesso a tutte le autorimesse del piano. Ad esso è collegata la rampa carraia, in parte scoperta, in entrata dall'invito ad angolo tra la piazza e il Viale Mangiagalli.

Il box è pavimentato ma con finiture al rustico. Tanto l'interno quanto le parti comuni denotano la databilità del manufatto e la scarsa manutenzione. Permane il problema dell'umidità sia a pavimento sia nelle murature verticali.

L'altezza interna degli ambienti è pari a mt. 3,17 per l'ufficio e mt. 2,30 per gli accessori e l'autorimessa.

Particolari pregi: gli immobili risultano interessanti per l'ubicazione, ma trattandosi di una edificazione datata le finiture e l'impiantistica mostrano alcune criticità importanti.



VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
Ufficio P.T.	24,45	1	30,36	OVEST-EST	DISCRETO
Ripostiglio P.Int.	19,18	0,33	7,63	CIECO	CON PROBLEMATICHE
Wc. P.Int	2,12	0,33	0,90	CIECO	CON PROBLEMATICHE
Cortile e marciapiede P.T	28,78	0,10	2,88	NORD-EST-SUD	SUFFICIENTE
VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART. CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
Box P Int.	17,97	1	19,98	CIECO	SUFFICIENTE

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
---------------------	-------------------	---------------	-------------------	--------------------	-------------------

A
COMUNE DI GODIASCO SALICE
TERME (PV)
UNITA' AD UFFICIO AI PIANI
TERRENO ED INTERRATO CON
SEDIME ESCLUSIVO AL PIANO
TERRENO
(OLTRE ALLE RELATIVE
DOTAZIONI CONDOMINIALI)

Ufficio P. Terreno	30,36	1	30,36	Nord/Ovest	Discrete
Accessori P. Interrato	25,86	0,33	8,53	Ciechi	Con varie criticità
Cortile, marciapiede, verde P.Terreno	28,78	0,10	2,88	Nord/Est/Sud	Sufficiente
Totale complessivo	<u>85,00</u>		<u>41,77</u>		

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
---------------------	-------------------	---------------	-------------------	--------------------	-------------------

A1
COMUNE DI GODIASCO SALICE
TERME (PV)
BOX AL PIANO INTERRATO
(OLTRE ALLE RELATIVE
DOTAZIONI CONDOMINIALI)

Autorimessa P. Interrato	19,98	1	19,98	Cieco	Sufficiente
Totale complessivo	<u>19,98</u>		<u>19,98</u>		



Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

Fondazioni (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in cemento armato Si riferisce limitatamente a corpo unico
Strutture verticali (struttura):	Materiale-tipologia: in parte non verificabile, verosimilmente in cemento armato nei pilastri interni, nelle murature contro terra, nei muri portanti e perimetrali interrati, nel vano scala e nei pilastri dei porticati Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Travi-cordoli (struttura):	Materiale-tipologia: cemento armato, nello spessore di solaio in parte a vista, nelle disposizioni del piano interrato Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solai (struttura):	Materiale-tipologia: in parte non verificabile, verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera nella porzione residenziale e in predalles, in parte a vista, con soletta collaborante gettate in opera al piano accessorio. Le solette delle rampe di scale sono in cls Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Balconi e terrazzi:	Materiale-tipologia: in cls di cemento armato a vista gettato in opera Si riferisce limitatamente a corpo unico
Scala interna:	Materiale-tipologia: in cls di cemento armato a vista gettato in opera, con superiore intonaco al civile da finitura Si riferisce limitatamente a corpo unico
Murature e pareti divisorie:	Tipologia: non verificabili, verosimilmente per la muratura esterna in laterizio Doppio Uni. Nelle murature interne in forati di laterizio, nelle pareti divisorie con un doppio tavolato. Nel Piano Interrato in blocchi cavi di cemento Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura e rivestimento):	Tipologia: soletta a padiglione in cls, con travetti prefabbricati ed interposti blocchi di laterizio e soletta collaborante gettata in opera. Manto di copertura in coppo. Gronde in cls di cemento armato a vista, inclinata, gettata in opera Lattonerie in rame Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porte a un battente in legno tamburato con superiore tinta Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni porta di accesso (componente edilizia):	Tipologia: porta ad ante a due battenti in alluminio verniciato e vetro doppio quale ingresso dell'unità ad ufficio. Basculante in lamiera Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni serramenti (componente edilizia):	Tipologia: porta a battente ad un'anta in alluminio e vetro doppio per l'uscita sul cortile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Intonaci interni (componente edilizia):	Materiale: gesso su intonaco nel vano principale della soletta, della muratura verticale e della muratura del ripostiglio accessorio; soletta del ripostiglio con intonaco grosso; murature verticali ed orizzontali del wc con intonaco; murature verticali ed orizzontali dell'autorimessa con intonaco al rustico. Le superfici sono tinteggiate Condizioni: presenza insistente di umidità sulle murature al piano interrato e distacco parziale a scaglie del gesso in alcuni punti del soffitto al piano terreno Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Rivestimento superfici interne (componente edilizia):	Ubicazione: internamente nelle pareti del wc Materiale: piastrelle di ceramica poste regolari sino ad una altezza di cm. 180 Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Rivestimento scala interna:	Gradini rivestiti nella alzata con lastre in marmo Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 365/2022



Ringhiere:	Balaustra sulla scala, in ferro a semplice disegno con elementi pitturati Si riferisce limitatamente a corpo unico
Pavimenti interni (componente edilizia):	Ubicazione: tutti i vani Materiale: piastrelle in ceramica, di forma quadrata, posate regolari nell'ufficio, piastrelle in ceramica di forma quadrata ma di dimensioni maggiori in tutti gli accessori. Condizioni: presenza di forte umidità anche a pavimento nei locali accessori dell'interrato Si riferisce limitatamente a corpo unico
Zoccolini (componente edilizia):	Non presenti gli zoccolini battiscopa Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Soglie e davanzali (componente edilizia):	Ubicazione: soglie in lastre di marmo Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti esterni proprietà esclusiva: (componente edilizia):	Ubicazione: marciapiede in quota sul retro per circa 80 cm. in piastrelloni in klinker simil cotto, posati con fuga; cortile sul retro ricavato ribassato di circa 18 cm. rispetto al marciapiede, di profondità pari a circa 3,80 mt. è rivestito con piastrelloni di cemento di forma quadrata. Condizioni: entrambe le piastrellature mostrano l'usura e la scarsa manutenzione Le aree cotilizie piuttosto che i marciapiedi sono in buona parte materialmente indivisi tra una unità e l'altra Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Area esterna esclusiva: Rivestimento esterno: (componente edilizia):	Aiuola di terreno della profondità di circa 70 cm. è delimitata dal cortile di proprietà con cordolo prefabbricato in cemento. L'aiuola è in buona parte materialmente indivisa tra un'unità e l'altra Si riferisce limitatamente a corpo unico
Gas (impianto):	Tipologia: impianto sottotraccia utilizzato per il riscaldamento del tipo autonomo e per la produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia murale Ferroli e canna fumaria lungo la muratura perimetrale Contatore gas posto in nicchia comune Tubazione a vista nel piano Interrato Condizioni: non verificabili con impianto chiuso da anni Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Termico (impianto):	Tipologia: Termosifoni in ghisa con moduli preverniciati nell'ufficio, termoconvettore elettrico nel piano interrato Condizioni: non verificabili con impianti di riscaldamento ed elettrico chiusi da anni Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Idrico (impianto):	Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni ad innesto sui montanti principali della palazzina e derivazioni interne. La rete dell'acqua, per le criticità indicate nella relazione, non può essere verificata perché il contatore non è mai stato cambiato e potrebbe essere danneggiato Alimentazione: rete pubblica comunale Contatore di vecchia data presumibilmente danneggiato. Condizioni: non verificabili con impianto non utilizzato da anni Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Sanitario (impianto):	Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni in allaccio alle principali Wc con sanitari di lavandino e wc in ceramica di vecchia fattura e in pessimo stato di conservazione. Rubinetterie cromate Condizioni: non verificabili con sanitari non utilizzati da anni Si riferisce limitatamente a corpo unico
Fognatura (impianto):	Tipologia: rete sottotraccia interrata con pozzetti e ispezioni a confluire nel pozzetto principale in area comune alla palazzina e poi nella rete comunale. Condizioni: non verificabili con scarichi non utilizzati da anni Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Elettrico (impianto):	<p>Tipologia: impianto sottotraccia interno tanto nell'ufficio quanto negli accessori. Presenza di aspirazione forzata per wc al piano interrato Alimentazione: contatore posto in tuttuno al complesso nel disimpegno comune Condizioni: non verificabili con rete non alimentata da anni Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Citofonico (impianto):	<p>Tipologia: impianto sottotraccia di sola suoneria con presenza di apparecchio ricevente a parete Condizioni: non verificabili con rete non alimentata da anni Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Antifurto (componente edilizia):	<p>Non presente Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Condizionamento (componente edilizia):	<p>Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Telefonico (impianto):	<p>Solo predisposizione con rete sottotraccia impianto Condizioni: non verificabili Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Antenna (componente edilizia):	<p>Non presente Condizioni: non verificabili Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Isolamento:	<p>Tipologia: verosimilmente materassino in lana di roccia posato a tetto sulla soletta di copertura Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Impermeabilizzazioni:	<p>Tipologia: non verificabile. Presumibilmente presenza di manto impermeabile sulla copertura dei box e corselli esterni. Condizioni: la soletta a vista del piano interrato nello spazio di manovra del corsello denota chiazze di umidità con infiltrazioni d'acqua più o meno evidenti Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Vano Scala condominiale Palazzina A:	<p>Scala: vano scala di collegamento tra tutti i piani della palazzina A con struttura portante verticale in parte in muratura di mattoni, in parte in ca, rampe gettate in opera in ca, pianerottoli in travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante. Le superfici verticali, orizzontali e in randa sono intonacate e tinteggiate: Le pavimentazioni delle rampe di scale sono per l'intero in marmo, la pavimentazioni degli atri e dei pianerottoli in ceramica tipo cotto Presenza di zoccolini in ceramica tipo cotto Ringhiere di protezione in ferro a semplice disegno Impianto di illuminazione con accensione regolata e di luci di sicurezza Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Ascensore condominiale:	<p>non presente Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Porzioni comuni intonaci interni (componente edilizia):	<p>Le pareti interne degli spazi comuni in tutti i piani utili e nell'arrivo della scala al piano interrato sono finite con intonaco e superiore tinta. Sono con l'intonaco al rustico le murature dei box esposte verso il corsello. A vista è la soletta predalles sul corsello carraio. Condizioni: le murature denotano la presenza di forte umidità Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Serramenti su parti comuni (componente edilizia):	<p>Porta di ingresso al vano scala realizzata a battente con struttura semiaperta in ferro. Le porte de di accesso al corridoio dei box sono tipo REI preverniciate dotate di autochiusura. La soletta del corsello, corrispondente all'area del cortili esclusivi, contiene le bocche di areazione delimitate con griglie in ferro. Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Porticato ingresso:	<p>La struttura del porticato comune antistante gli ingressi alle quattro palazzine sulla piazza si completa di pilastri in ca rivestiti con lamiera in ferro verniciato e soletta di copertura inclinata realizzata come le falde del tetto, presumibilmente con travetti in</p>

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
 Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
 Esecuzione Immobiliare RGE 365/2022



	latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera, rivestita con doghe in legno verniciate. Manto di copertura in coppo Si riferisce limitatamente a corpo unico
Pavimentazioni parti comuni coperte ed aree di transito carraio(componente edilizia):	Ubicazione condominio: disimpegni e corridoi comuni interni alla palazzina pavimentati ai piani residenziali in piastrelle simil cotto. Il pavimento al piano interrato, lungo il corsello carraio è con cemento liscio al quarzo con sottostante rete elettrosaldata e formazione di giunti a grandi riquadri. Il pavimento della rampa carraia e dell'imbocco è con autobloccanti Condizioni: presenza di macchie di salnitro lungo al pavimentazione carraia Si riferisce limitatamente a corpo unico
Pavimentazioni parti comuni marciapiedi e passaggi pedonali (componente edilizia)	I marciapiedi comuni fronte piazza e i passaggi sotto porticato sono pavimentati con piastrelloni in klinker simil cotto, posati con fuga.
Finiture esterne Palazzina:	Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate a bucciato nelle parti residenziali, le parti a vista in ca dei sottobalconi e delle gronde sono tinteggiate. Le murature a delimitazione della rampa carraia sono intonacate per le porzioni in ca e intonacate con bucciato per le murature in laterizio Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Zoccolini esterni (componente edilizia):	Gli esterni delle murature hanno la bordatura con zoccolini in klinker simil cotto Si riferisce limitatamente a corpo unico
Ringhiere, protezioni varie (componente edilizia):	Elementi in ferro a semplice disegno a protezione dei balconi e delle rampe carraie, tubolari in ferro quali corrimano sullo scivolo carraio, e schematica delimitazione dei viottoli pedonali con semplice struttura in ferro
Delimitazioni lotto (componente edilizia):	Il lotto, nel suo complesso, è delimitato nei prospetti di Nord ed Est con cordolo in ca e superiore rete metallica, la barriera sulla piazza è rappresentata dall'aiuola con sempreverdi, mentre a Sud dove insiste l'accesso carraio la delimitazione è con muretto in ca e soprastante ringhiera metallica Si riferisce limitatamente a corpo unico
Accessi comuni al lotto (componente edilizia):	Gli accessi pedonali delle unità commerciali si aprono nel sottoporticato e non hanno strutture di delimitazione particolari. L'accesso carraio si completa di un cancello in ferro preverniciato, a doppio battente, a comando elettrico Si riferisce limitatamente a corpo unico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie ottenuta. Il carattere comparativo della stima consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico **trattandosi di vendita forzata** si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2022 II semestre,
- i dati della FIMAA Pavia Scenario Immobiliare Pavese relativa all'anno 2021/2022,
- i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
- i dati adottati per compravendite di immobili simili nel comune

I valori medi di riferimento ottenuti sono il prezzo a mq. di superficie commerciale.

***Euro 650,00 al mq. di superficie commerciale per l'unità residenziale alla lettera A,
Euro 380,00 al mq. di superficie commerciale per l'unità residenziale alla lettera A.1***

prezzi tra l'altro valutati tenendo conto della condizione di sofferenza in cui si trova ancora il mercato immobiliare.



8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Immobili in Pavia e provincia anno 2021/2022, Rilevazione prezzi OMI II semestre anno 2022

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf	Valore intero	Valore diritto
A			
COMUNE DI GODIASCO SALICE			
TERME (PV)			
UNITA' AD UFFICIO AI PIANI			
TERRENO ED INTERRATO CON			
SEDIME ESCLUSIVO			
AL PIANO TERRENO	41,77 mq.	€ 650,00	€ 27.150,50
A1			
COMUNE DI GODIASCO SALICE			
TERME (PV)			
BOX AL PIANO INTERRATO			
(OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI			
CONDOMINIALI	19,98 mq.	€ 380,00	€ 7.592,40
Totale complessivo			€ 34.742,90

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Totale----- € 34.742,90

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
€ 5.211,43

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Abbattimento economico per presenza di contratti di affitto opponibili alla procedura/o in tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo

nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute

€ 134,40

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

nessuno

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile di cui al lotto 1

Valore dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni di cui sopra
€ 29.397,07 (ventinovemilatrecentonovantasetteeuro, 7 centesimi)

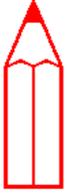
Ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni.

Rivanazzano Terme li, 30 aprile 2023

**Il perito estimatore
Geom. Loretta Rossi**

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 365/2022





STUDIO TECNICO
Geom. Loretta ROSSI

PROSPETTO RIEPILOGATIVO



E.I. Procedura n° 365/2022 R.G.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

1 - DESCRIZIONE DEL BENE LOTTO 1 COMUNE DI GODIASCO SALICE TERME

Lotto 001:

Intera proprietà di unità ad ufficio con vano principale e sedime pertinenziale al piano terreno e accessori al piano interrato e di unità ad autorimessa al piano interrato, poste in Godiasco Salice Terme Piazza Ada Negri n° 2. Gli immobili sono ricompresi nella Palazzina A del Condominio Residence Centro Due. Gli accessi pedonali e carrai avvengono dagli spazi pubblici, tramite camminamenti e corselli di uso comune a tutte le unità del complesso.

Alle unità immobiliari interessate dalla procedura competono le quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, precisamente la quota di 16,80/1000,00 generali pari a 85,00/1000,00 Palazzina A per l'ufficio e la quota di 3,93/1000,00 generali per il box pari a 19,93/1000 Palazzina A.

A livello urbanistico l'insieme è collocato nel PGT del Comune in Tessuto Residenziale.

Le unità sono prive di manutenzione e presentano alcune criticità soprattutto negli impianti. A livello edilizio-catastale sono state rilevate alcune difformità. Le stesse non pregiudicano le conformità esistenti, trattandosi di vendita, a corpo.

Catastalmente risultano identificate al NCEU di Pavia Comune di di Godiasco Salice Terme:

- Ufficio/Negozio: Foglio 1 Mappale 314 Subalterno 3 graffato al Mappale 840 Subalterno 3 Z.C. 2 Categoria C/1 Classe 3 mq. 34 Rendita Catastale Euro 948,21 Piazza Ada Negri n° 2 Piani T-S1
- Autorimessa: Foglio 1 Mappale 314 Subalterno 7 Z.C. 2 Categoria C/6 Classe 1 mq. 18 R.C. Euro 56,71 Piazza Ada Negri n° 2 P. S1

L'ufficio si completa di un vano principale al piano terreno e di un ripostiglio con wc al piano interrato, collegati direttamente al piano superiore con scala interna. Sul fronte ovest insiste l'area cortilizia esclusiva, priva di delimitazione dalle medesime adiacenti di altra proprietà.

Il box al piano interrato è un vano indiviso.

Le superfici lorde occupano mq. 30,36 per il vano principale dell'ufficio, mq. 25,86 per il piano interrato, mq. 28,78 per il cortile-area a verde e mq. 19,98 per il box al piano interrato.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

Gli immobili appartengono all' ESECUTATO OMISSIS per la quota di 51/100 di piena proprietà e all'ESECUTATA OMISSIS per la restante quota di 49/100 di piena proprietà in forza di atto Notaio Francesco Girolamo Accolla in data 30 dicembre



1995 Repertorio n° 103141 Raccolta n° 8740, registrato presso l'Ufficio del Registro di Voghera il 19 gennaio 1996 alla serie 1V num. 137, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 22 gennaio 1996 al n° 487 Registro Generale e n° 416 Registro Particolare.

Stato di possesso

L'unità commerciale con il box sono vuoti, inutilizzati da anni e privi di qualsiasi forma di locazione nei confronti di terzi.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria: iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 17 marzo 2008 ai n° 2358/401 in forza di atto di mutuo redatto dal Notaio Paolo Caridi, il 7 marzo 2008 Repertorio n° 160655/16183, per la somma complessiva di Euro 156.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 104.000,00 per la durata di anni 10,

a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino C.F. 00799960158

contro

ESECUTATO OMISSIS proprietario, indicato quale titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

e

ESECUTATA OMISSIS proprietaria, indicata quale titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

Pignoramento: trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pavia in data 9 dicembre 2022 ai n° 9464/7222 in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 15 settembre 2022 n° di Rep. 6245

a favore di ORGANA SPV con sede in Conegliano C.F. 05277610266

contro

ESECUTATO OMISSIS proprietario titolare della quota di 51/100 di piena proprietà

e

ESECUTATA OMISSIS proprietaria titolare della quota di 49/100 di piena proprietà

4 - VALORE

Valore di stima per l'intero € 34.742,90

DECURTAZIONI

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 5.211,43

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico



dell'acquirente:

nessuna

Abbattimento economico per presenza di regolare contratto di affitto

nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

nessuna

Spese per opere edilizie ed impiantistiche

Spese condominiali scadute ed insolute

€ 134,40

Valore al netto delle decurtazioni

€ 29.397,07

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

