

**Edificio ad uso accessorio con terreno esclusivo residenziale sito in  
Godiasco Salice Terme (PV) Via Gerbidi snc.**

**Oggetto della stima**

Edificio interrato ad uso deposito - cantina con annesso terreno esclusivo ad uso residenziale ubicato nel comune di Godiasco Salice Terme (PV) in Via Gerbidi snc.

L'immobile posto in adiacenza alla via Gerbidi non risulta attualmente utilizzato neanche ai fini agricoli.

**Ubicazione**

L'appezzamento di terreno con fronte prospiciente la Via Gerbidi si trova ubicato in zona semicentrale al paese nelle vicinanze del municipio e del plesso scolastico, gli accessi al fondo sono posti sulla via privata interna alla lottizzazione direttamente collegata alla via Gerbidi.

**Dati catastali**

Gli immobili risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate - Settore territorio di Pavia come segue:

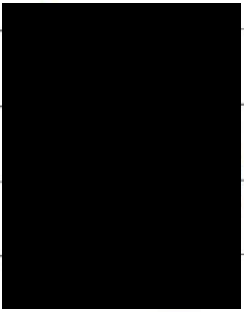
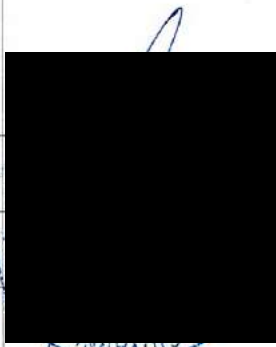
N.C.E.U. Comune di Godiasco Salice Terme - regolarmente intestato per intere ragioni alla società [redacted] con sede in Scaldasole Loc. Barca n.1 p.iva [redacted]

Fg	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Vani	R.C.	€.
14	678	/	Via Dott. Nello Mazza snc S1.T	C/2	U	35,0	73,20	

**Coerenze**

a nord - prop. al mapp. 506

a sud - prop. al mapp. 129



a est – prop. al mapp. 533 – 535

a ovest – Via Gerbidi

### **Descrizione e caratteristiche generali degli immobili**

Il terreno con annesso il locale ad uso cantina/deposito totalmente interrato si trova in adiacenza alla via Gerbidi a cui confina sul lato di ovest, il terreno avente forma regolare e andamento scosceso con pendenza nella direzione nord – sud, confina con altre proprietà ad uso residenza verso sud e con la strada interna di servizio ai lotti soprastanti verso nord, sul lato di est sono presenti altri appezzamenti di terreno a destinazione residenziale liberi. Il lotto di terreno in oggetto risulta recintato sia verso la via Gerbidi mediante muretto in cemento armato con sovrastante elemento in ferro, che verso le restanti proprietà mediante muretto in cemento armato, il lato verso la via dei Gerbidi è costeggiato da marciapiede pedonale in massetti autobloccanti con aiuola a verde, sul perimetro verso la via interna privata sono presenti i pozzetti per gli allacci ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .

La via gerbidi si presenta asfaltata e ben tenuta, il sito è contraddistinto da numerosi edifici di tipo residenziale a uno e due piani fuori terra con costruzioni principalmente di tipo unifamiliari e bifamiliari .

In merito al fabbricato rustico presente lo stesso risulta totalmente interrato e ubicato a ridosso del confine verso la via dei Gerbidi, esso ha accesso dal lato di sud mediante passaggio in trincea nel terreno, il locale ha struttura portante in cemento e muratura, solaio in c.a., porta di ingresso in ferro, esso si presenta in mediocre stato di conservazione ed era utilizzato come deposito e cantina al servizio di attività agricola .

### **Stato di possesso**

Il lotto di terreno come precedentemente descritto risulta libero e non utilizzato dalla proprietaria [REDACTED]

### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle verifiche compiute non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni descritti.

### ISCRIZIONI

Non sono presenti iscrizioni pregiudizievoli in carico agli immobili oggetto della presente perizia.

### TRASCRIZIONI

Non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli in carico agli immobili oggetto della presente perizia.

### Tipo di provenienza.

Gli immobili in oggetto, nella loro interezza nel ventennio sono pervenuti alla Società CO.E.S.I. s.r.l. con sede in Scaldasole (PV) Via Barca 1 come segue:

- per atto di acquisto dalla società I Gerbidi s.r.l. con sede a Genova con atto a Rogito Notaio [REDACTED] di Voghera in data 23.11.2015 rep. 69481/29907, registrato a Pavia il 25.11.2015 al n° 16105 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 25.11.2015 al n.6613 del Reg. Gen. e al n. 5113 del Reg. Part.

a sua volta il bene era pervenuto alla società [REDACTED] per atto di acquisto da [REDACTED] con atto a Rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 10.06.2003 rep. 26521/13084, registrato a Genova il 12.06.2003 al n°1218 serie 1T, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 16.06.2003 al  
n.5395 del Reg. Gen. e al n. 4056 del Reg. Part.

**Regolarità edilizia – urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico le aree secondo il PGT vigente del Comune di  
Godiasco Salice Terme sono classificate in zona “Tessuto edificato  
prevalentemente residenziale TR4 c “

Dalle ricerche eseguite il rustico presente nel lotto di terreno risulta realizzato  
in data antecedente al 01.09.1967 e successivamente non sono state eseguiti  
altri interventi per cui necessitava il rilascio di titoli autorizzativi .

In merito alla utilizzazione fondiaria complessiva del lotto secondo gli indici e  
parametri indicati nel Piano delle Regole, lo stesso permette la realizzazione  
con intervento edilizio diretto, di una superficie lorda di pavimento  
complessiva pari a mq. 156,60 oltre alla possibilità di realizzazione dei locali  
accessori fino ad altezza massima di mt. 2,40 .

**Consistenza**

A1 - Terreno edificabile - Superficie edificabile mq. 1.044,00

**Analisi del contesto circostante e dell'immobile**

Il lotto di terreno aventi superficie complessiva e forma idonei per la  
realizzazione di costruzioni di tipo residenziali sia unifamiliari che  
plurifamiliari, si trova ubicato nella zona residenziale del paese con vista sul  
centro edificato e sulle colline circostanti, la zona specifica è di recente  
formazione e contraddistinta da villette e case a due e tre unità abitative  
decisamente bene inserite nel contesto, il sito a carattere residenziale si trova a  
ridosso della viabilità principale del paese a pochi metri dalla strada Statale  
461 del Penice che collega Milano – Pavia e la Valle Staffora , esso dista

circa duecento metri dal centro del paese .

Certamente, la sofferenza del mercato italiano degli ultimi anni con un acuirsi della crisi sempre più profonda, ha inciso notevolmente anche sugli immobili residenziali provocando l'immissione sul mercato dell'offerta immobiliare di parecchie strutture e aree edificabili totalmente inutilizzate che ancora oggi non sono esaurite . .

Il contesto specifico in cui si trovano gli immobili, risulta certamente vantaggioso in quanto posto a ridosso del centro del paese ben servito da vie di comunicazione e con ottima vista panoramica, purtroppo è fatto acquisito che nonostante l'ottima posizione e viabilità, la richiesta attuale di terreno edificabile residenziale risulta estremamente esigua per il paese di Godiasco.

### Valutazione

Nella ricerca del corretto e più probabile valore di mercato in condizione attuale, verrà adottata la stima analitica per comparazione ad altri terreni aventi simili caratteristiche di ubicazione e dimensione e indice edificatorio, saranno poi presi a raffronto i parametri di prezzo al metro quadro indicati nei borsini immobiliari per la zona in oggetto oltre alla comparazione con annunci sui principali siti internet di agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi svolta, in relazione alla ricerca di prezzi medi su terreni liberi con la medesima destinazione urbanistica e ubicazione specifico che:

- sui principali siti internet di vendite immobiliari il prezzo medio di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto di questa perizia è di circa **euro 50,00 / mq. per i terreni residenziali soggetti a edificazione**

**diretta** - quanto reperito in relazione a vendite sul sito del Tribunale di Pavia, il prezzo medio nella zona di riferimento per immobili della tipologia di



quello oggetto della presente perizia è di circa euro 40 - 50,00/ mq.

Rilevate le caratteristiche degli immobili ivi considerati ovvero:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
- l'ottima posizione;
- la destinazione d'uso delle superfici;
- la situazione edilizio – urbanistica vigente;
- la documentazione catastale;
- i costi per la definizione delle pratiche edilizie;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo); prescindendo: - da eventuali pesi ipotecari; - da eventuali trascrizioni pregiudizievoli; si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente perizia.

Lo scrivente ritiene detti listini, elementi di riferimento non vincolanti per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza. I diversi aspetti trattati e raccolti durante i sopralluoghi, evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli incrementi o decrementi di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati.

Pertanto analizzando i dati sopra esposti, con le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ritiene che nello stato attuale in cui i beni si trovano attualmente, al netto dei degradi come precedentemente descritti, la più corretta valutazione sia la seguente:

Computo.

Superficie area edificabile mq. 1.044,00 x € 40,00 = € 41.760,00

TOTALE = € 41.760,00

Il Valore complessivo degli immobili descritti nello stato attuale in cui si trovano al netto dei degradi sopra evidenziati ed in considerazione di

**VENDITA A CORPO DELL'INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI TERRENI, in un contesto di una procedura concorsuale** come nel caso in esame, oggetto della presente perizia **ammonta a complessivi € 41.760,00 per arrotondamento ad € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila e centesimi zero)**

Diversamente il Valore complessivo degli immobili nello stato attuale in cui si trovano al netto dei degradi sopra descritti ed in considerazione di **VENDITA**

**A CORPO PER DISMISSIONE DELL'INTERO COMPLESSO in un contesto di una procedura fallimentare** verrebbe ulteriormente ridotta di una percentuale del 20 % e pertanto - **ammonta a complessivi € 33.408,00 per arrotondamento ad € 33.000,00 (diconsi euro trentatremila e centesimi zero).**

Varzi li 20.06.2023

Il Perito

Geometra Riccardo Tomari

Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Estratto di mappa N.C.T.

Allegato 3 – Estratto di P.G.T.

Allegato 4 – Planimetria catastali

Allegato 5 – Visure catastali





N. YOB



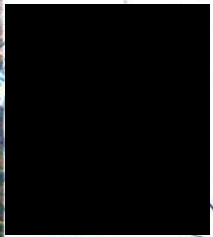
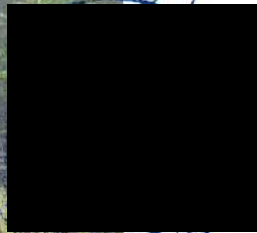
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26  
00037013 00009588 WOX03001  
00025395 21/06/2023 12:06:14  
4578-00029 DEAS05D9E76837AD  
IDENTIFICATIVO : 01201118652951

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26  
00037013 00009588 WOX03001  
00025395 21/06/2023 12:06:20  
4578-00029 ED5C0DDCB09050E3  
IDENTIFICATIVO : 01201118652940

0 1 20 111865 295 1

0 1 20 111865 294 0





Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

00037013 00009588 W0X03001  
00025397 21/06/2023 12:06:26  
4578-00029 ZD7CD7AA581E9ADA  
IDENTIFICATIVO : 012Q1118652938

0 1 20 111865 293 8

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

00037013 00009588 W0X03001  
00025398 21/06/2023 12:06:32  
4578-00029 4A156F1C525840BD  
IDENTIFICATIVO : 012Q1118652927

0 1 20 111865 292 7



Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Pavia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Comune: (PV) GODIASCO Foglio: 14  
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T381759/2023  
8-Mag-2023 18:24:9



I Particella: 678

E=3400

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**MARCA DA BOLLO**  
 €0,26  
 ZER0/26

agenzia entrate

00037013 00009588 WDX03001  
 00025399 21/06/2023 12:06:18  
 4578-00029 OFF7EACEBAF21384  
 IDENTIFICATIVO : 01201118652916

0 1 20 111865 291 6

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**MARCA DA BOLLO**  
 €0,26  
 ZER0/26

agenzia entrate

00037013 00009588 WDX03001  
 00025400 21/06/2023 12:06:44  
 4578-00029 400F1C2D5003F670  
 IDENTIFICATIVO : 01201118652905

0 1 20 111865 290 5



N=4100



# 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
- Tessuto prevalentemente residenziale - TR4c
- Tessuto prevalentemente residenziale dei PL in attuazione - TR5
- Tessuto prevalentemente residenziale dei PII approvati o in attuazione - TR6
- Aree libere intercluse o di completamento prevalentemente residenziale - TR7-AC
- Tessuto produttivo TA
- Tessuto commerciale - TC
- Tessuto edificato turistico-ricettivo TTR1
- Tessuto non edificato turistico-ricettivo TTR2

### AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

- Aree agricole
- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con valenza paesistica della bassa e media collina dell'Oltrepò
- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di rilievo paesaggistico dell'alto Oltrepò
- Aree agricole di rispetto dell'abitato

## AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- Classe 4a - Aree interessate da movimenti franosi attivi
- Classe 4b - Aree interessate da movimenti franosi quiescenti
- Classe 4c - Aree interessate da fenomeni calanchivi
- Classe 4e - Area di esondazione a pericolosità molto elevata - Ee del Torrente Staffora
- Classe 4f - Area impostata su conoide non protetto
- Verde pertinenziale

## AREE ED IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA IN BASE AL PRESENTE P.D.R.

- Immobili sottoposti a tutela

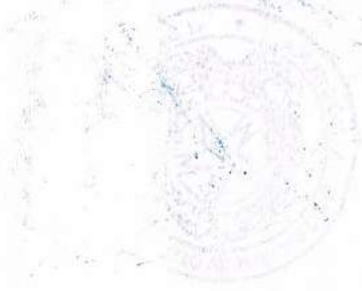
## VINCOLI SOVRAORDINATI

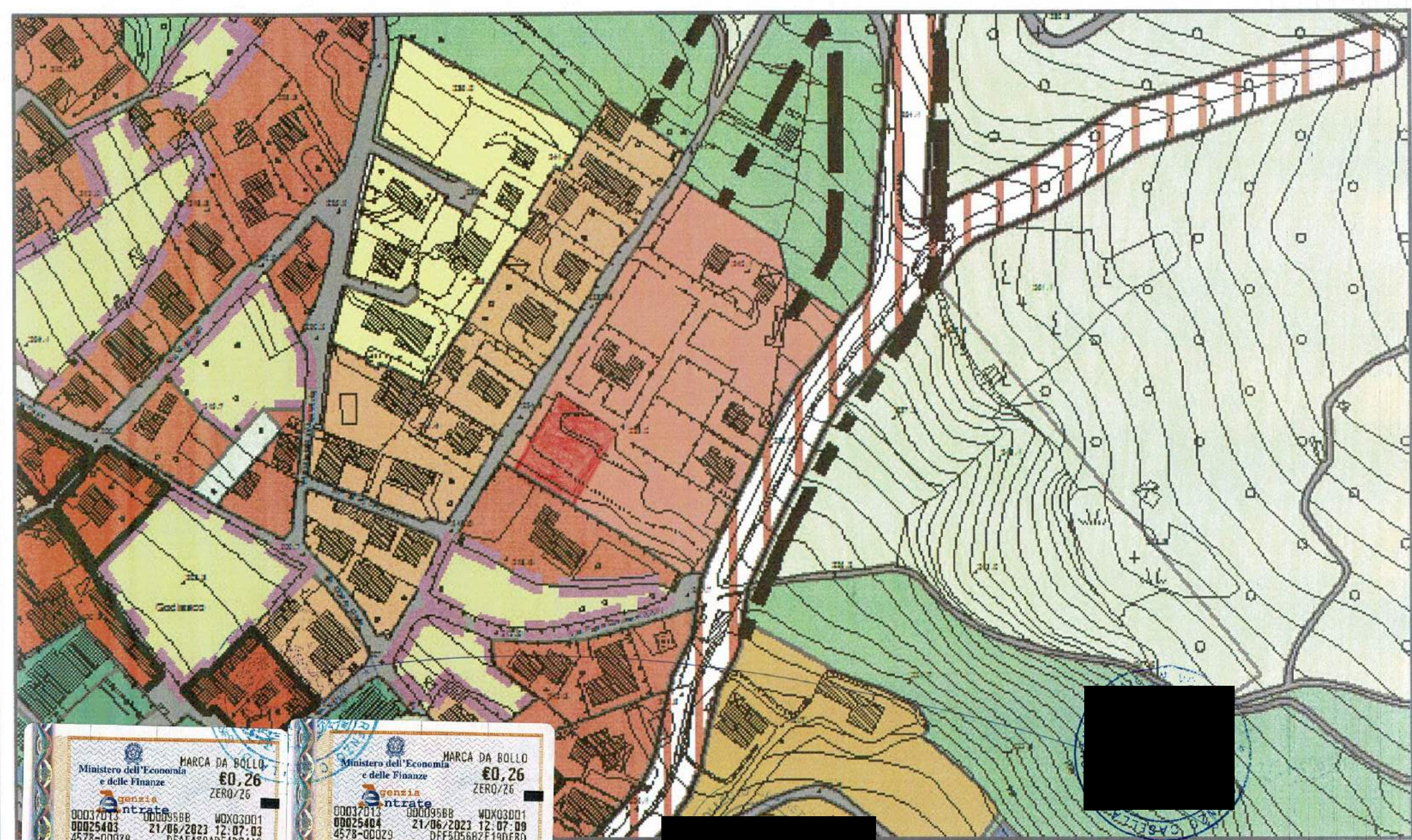
- Vincolo cimiteriale - art 338 del R.D. 1265/1934
- Fascia di rispetto stradale - art. 26 e 28 del D.P.R. 495/1992 e s.m.i.
- Fascia di rispetto stradale della viabilità in previsione - art. 26 e 28 del D.P.R. 495/1992 e s.m.i.
- Zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili - art. 94, comma 3 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
- Zona di rispetto dei pozzi idropotabili - art. 94, comma 6 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
- Fascia di rispetto del depuratore - D.M. LL.PP. 04/02/1977
- Aree di rispetto interdette all'edificazione del R.I.M. - fascia di 5 metri
- Aree di rispetto interdette all'edificazione del R.I.M. - fascia di 5 metri
- Aree di rispetto interdette all'edificazione del R.I.P. - fascia di 5 metri

## AMBITI ED AREE CONTENUTE

- Ambiti di trasformazione
- Servizi ed impianti di livello comunale
- Servizi ed impianti in progetto
- Servizi di livello comunale
- Servizi ed impianti di livello sovra comunale
- Servizi ed impianti esistenti
- Servizi ed impianti in progetto
- Servizi di livello sovra comunale
- Sistema della mobilità
- Viabilità veicolare esistente
- Distributore di carburante
- Viabilità dolce urbana
- Viabilità veicolare e pedonale
- Viabilità dolce extra-urbana
- ALTRE INFORMAZIONI**
- Confine comunale (confini)
- Corso d'acqua



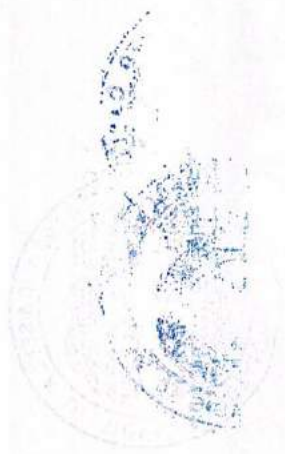




Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26  
Agenzia Entrate  
00037013 00009588 WDX03001  
00025403 21/06/2023 12:07:03  
4578-00029 DEAF489ADF4DC4A8  
IDENTIFICATIVO : 01201118652871

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26  
Agenzia Entrate  
00037013 00009588 WDX03001  
00025404 21/06/2023 12:07:09  
4578-00029 DFF505682E19DE8D  
IDENTIFICATIVO : 01201118652860

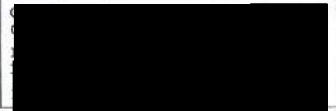




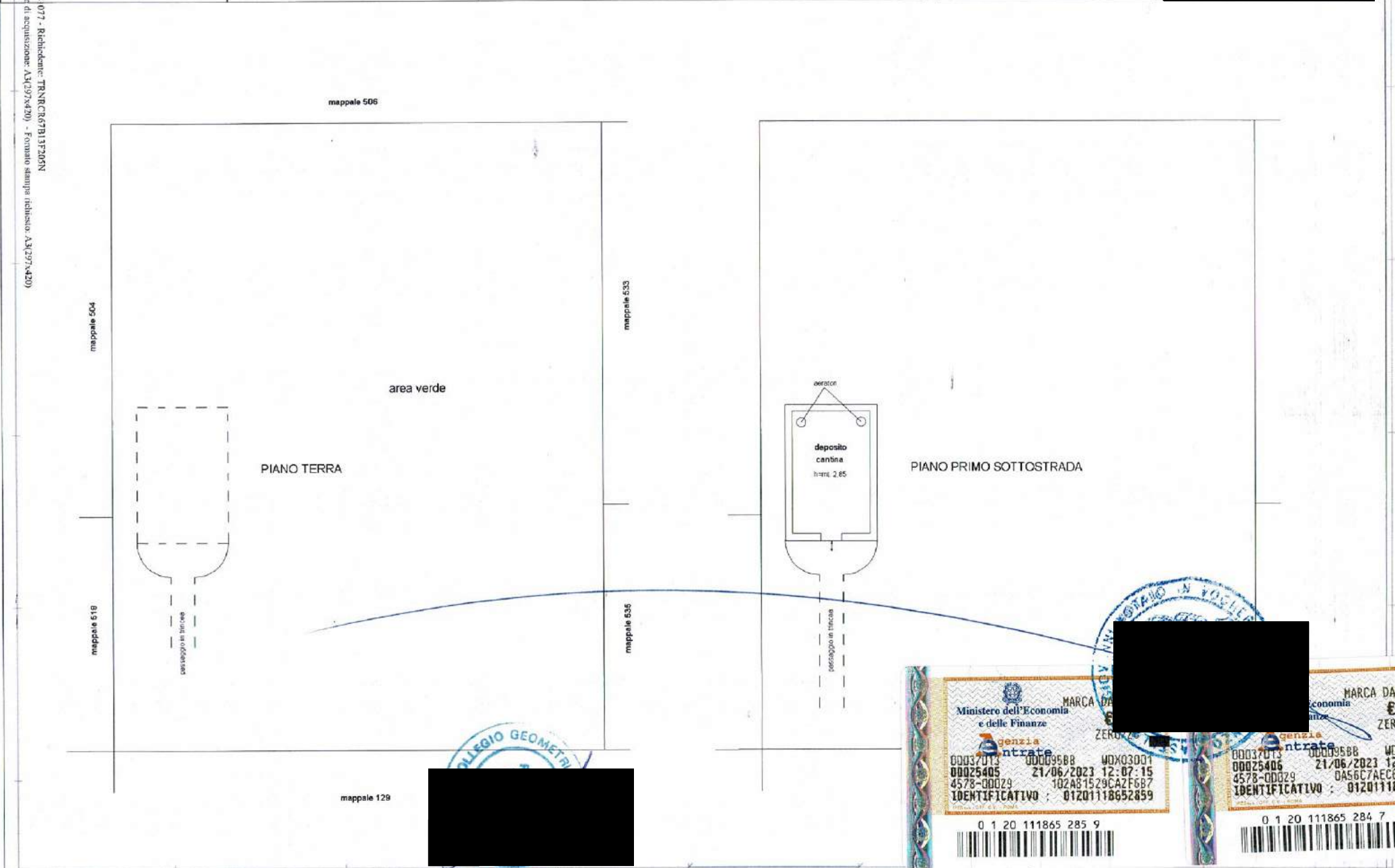
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pavia

Dichiarazione protocollo n. PV0027397 del 22/07/2020  
Comune di Godiasco Salice Terme  
Via Dottor Nello Mazza

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 14  
Particella: 678  
Subalterno:



Allegato n. 1  
n. 1  
Scala 1: 200



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia delle Entrate

MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

00037013 00009588 WDX03001  
00025405 21/06/2023 12:07:15  
4578-00029 102A81529CAZF687  
IDENTIFICATIVO : 01201118652859

0 1 20 111865 285 9

00037013 00009588 WDX03001  
00025406 21/06/2023 12:07:21  
4578-00029 0A56C7ACC64BD662  
IDENTIFICATIVO : 01201118652847

0 1 20 111865 284 7

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GODIASCO SALICE TERME (E072) provincia PAVIA
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED] (CF: [REDACTED])

#### I. Immobili siti nel Comune di GODIASCO SALICE TERME (Codice E072) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		14	678		1		C/2	U	35m <sup>2</sup>	Totale: 146 m <sup>2</sup>	Euro 72,30	VIA DOTTOR NELLO MAZZA n. SNC Piano S1-T  VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2021 Pratica n. PV0038517 in atti dal 29/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19002.1/2021)	Notifica Annotazione

**Immobile 1:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. PV0043632 del 30/07/2021

**Annotazione:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

**Totale:** m<sup>2</sup> 35 **Rendita:** Euro 72,30

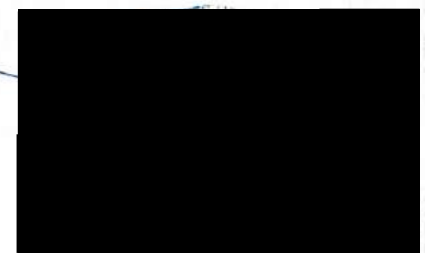
#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	01701700180*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 20/07/2020 Pratica n. PV0027038 in atti dal 20/07/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PV0027034 DEL 20/07/2020 (n. 27034.1/2020)	

**Totale Generale:** m<sup>2</sup> 35 **Rendita:** Euro 72,30

Unità immobiliari n. 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

