

TRIBUNALE DI PAVIA  
Sezione Civile – Esec. Imm.

**E.I. -R.G. N° 166 /2025**

Promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro S.P.A**

Contro

**Immobili**

Località Gaminella N.4

Godiasco Salice Terme (PV)

Giudice dell'Esecuzione

Dr. Rizzi Erminio

Relazione di stima immobiliare

Tecnico incaricato

Geom. Gabriele Daprà

Il sottoscritto Geom. Gabriele Daprà, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al numero 2134, con studio professionale in Bressana Bottarone (PV) Via A. Depretis 89, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dr. Erminio Rizzi nella causa R.G. n. 166/2025 E.I. promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A ( c.f.09339391006) contro i Sigg....., in adempimento all'incarico e decreto nomina datato 09/07/2025, ritenendo esaurienti le indagini esperite espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi eseguiti.

---

## **BENI IN GODIASCO SALICE TERME (PV) -Località Gaminella n.4- LOTTO UNICO**

---

### **1-Identificazione dei beni oggetto della vendita**

Trattasi di un compendio immobiliare situato nella frazione S. Desiderio località Gaminella del Comune di Godiasco Salice Terme formato da appezzamento di terreno agricolo con soprastante portico, area urbana corte comune in corpo staccato ed a breve distanza fabbricato principale abitazione su due piani con adiacente autorimessa area pertinenziale e pozzo . il tutto come di seguito indicato.

-Appezzamento di terreno agricolo di mq 1593 attualmente incolto

Identificato nel PGT vigente come ambiti destinati alla agricoltura la conformazione del terreno in zona collinare presenta difficoltà per le coltivazioni sul terreno insiste un vecchio portico ad un piano fuori terra in mappa identificato con la particella 788.

-Portico di vecchia data ad un piano fuori terra con struttura in mattoni e copertura a falde inclinate su struttura in legno di circa mq 43 di superficie privo di impianti.

-Corte comune di mq 116 in comproprietà con altri posto all'interno del nucleo rurale e contorniata da fabbricati.

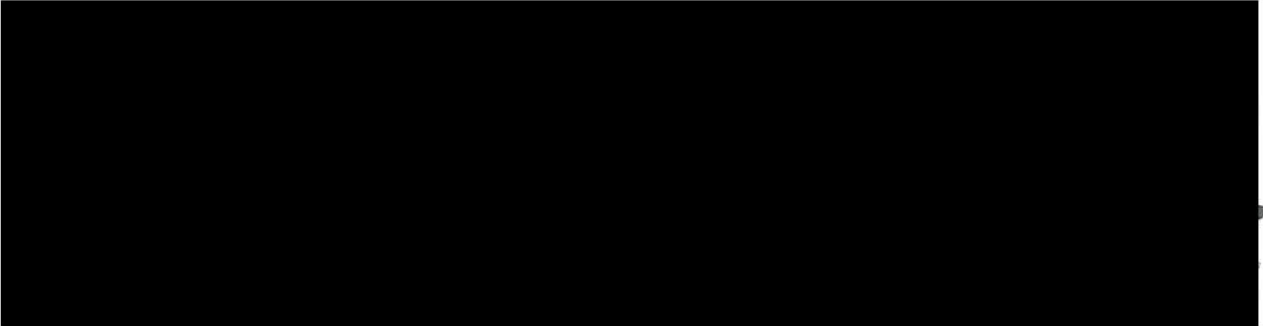
-Fabbricato di abitazione su due piani con area pertinenziale esclusiva al piano terra adibita a marciapiede sopraelevato con parapetto, scala d'accesso al terrazzo ad una rampa con gradoni d'accesso dalla corte al piano terra ,l'ingresso è formato da ampio locale comunicante con il ripostiglio ed in lieve rialzo cucina, camera, vano scala con ripostiglio e tinello; al piano primo dalla scala troviamo tre camere ,disimpegno, bagno ed ampia sala con balcone e terrazzo soprastante

l'autorimessa. La costruzione è con struttura in latero cemento fronteggiante alla strada comunale per S. Giovanni

- Autorimessa in corpo adiacente alla abitazione di altezza esterna circa mt 2,80 con soprastante terrazzo ,la struttura è in laterizio in laterizio con doppio ingresso per due posti macchina.

I beni in oggetto risultano in Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Godiasco Salice Terme come segue intestati a:

.....diritto di proprietà ½ .....  
diritto di proprietà ½ - Fg.28 particella 207 redditi dominicale € 8,23 agrario € 16,04 vigneto classe 3 superficie 1593 mq -Fg.28 particella 778 rendita € 16,11 zona censuaria 1 categoria C/7 classe U consistenza 39 mq località Gaminella piano T dati di superficie totale 36mq-corrispondente al catasto terreni Fg.28 particella 778;



corrispondente al catasto terreni Fg.28 particella 773;

..... diritto proprietà ½ ..... diritto di  
proprietà ½ Fg.28 particella 586 subalterno4 rendita € 371,85 zona censuaria1  
cat. A/3 classe 1 consistenza vani 9 località Gaminella n.4 piano PT-1 dati di  
superficie totale mq 212 totale escluse aree scoperte 196mq corrispondente al  
catasto terreni Fg.28 particella 586; Fg. 28 particella 586 subalterno2 rendita €  
53,71 zona censuaria 1 cat.C/6 classe 2 consistenza 26 mq località Gaminella n.4  
PT dati di superficie totale mq 32 corrispondente al catasto terreni Fg.28  
particella 586.

Coerenze alla particella 207: nord particella 808 , est particella 203, sud strada vicinale Gaminella, ovest particella 802.

Coerenze alla particella 778: nord sud ovest particella 207 ,est particella 201

Coerenze della particella 773: nord particella 194,est 586 e 97, sud 782 e 201, ovest 779

Coerenze della particelle 586 sub.4 e 586 sub.2 : nord e ovest particella 194,est strada comunale, sud particella 97 e comunque con le coerenze come in stato di fatto.

Addossato all'autorimessa esiste una costruzione con struttura precaria senza fondazione di limitate dimensioni cm 440 x 180 altezza cm. 214 ad uso pollaio, mentre in adiacenza al portico sul confine di proprietà esiste tettoia su pali senza fondazioni di circa cm 500 x 150 altezza circa cm 220 eseguite entrambi con materiali di recupero rimovibili di cui non esistono autorizzazioni.

## **2- Descrizione sommaria**

Le unità immobiliari sono parte di un agglomerato rurale in località Gaminella in prossimità della strada comunale per S.Giovanni e strada vicinale Gaminella con edifici a due piani costituiti da abitazioni ,portici ed accessori . L'abitazione è con struttura portante muratura in laterizio, in discreto stato manutentivo con serramenti in legno e vetro termocamera e avvolgibili, copertura in tegole e lattoneria, intonaco civile esterno e tinteggiatura. Il box in corpo di fabbrica adiacente all'interno della corte comune ha la struttura in laterizio intonacato, copertura piana con soprastante terrazzo, le porta basculanti del box in acciaio verniciato. Il portico insistente sul terreno 207 con pilastri in mattoni e tamponamento in laterizio con copertura a due falde necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche della zona – Il Comune di Godiasco Salice Terme è posizionato nella Valle Staffora a circa 42 Km da Pavia e 12 da Voghera con circa 3300 abitanti dotato di servizi primari ed aree per ospitalità e turismo con un centro termale a Salice Terme, zona gradevole nei periodi estivi con edifici di interesse storico ,Palazzo Malaspina, Rocca di Montalfeo e Chiesa Parrocchiale.

Caratteristiche aree limitrofe – Il contesto edificato è posizionato sopra il centro abitato di Godiasco principalmente costituito da edifici unifamiliari a due piani con una architettura tipica della zona rurale e collinare .

## **3-Stato di possesso**

L'immobile è posseduto dai Sigg. .... e..... al momento del sopralluogo 30 /09/.2025 non era occupato disponibile alla proprietà .

## **4-Vincoli ed Oneri Giuridici**

Ispezione eseguite 11/08/2025 e 03/09/2025 presso la Conservatoria dei RR. Il  
Direzione Provinciale di Pavia-Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della  
procedura:

Trascrizioni a favore e contro

Atto notarile pubblico 31/03/2006 repertorio 54140/17494 Notaio De Blasi  
Maurizio atto di compravendita immobili in Godiasco Catasto fabbricati al Fg. 28  
particella 586 subalterno 2 C/6 26 mq ,particella 586 subalterno 3 A/4 vani 7,5  
località Gaminella civico 4 , particella 589 A/4 vani2 località Gaminella, particella  
778 C/7 39 mq Località Gaminella ,particella 779 A/4 2 vani Località Gaminella  
di seguito venduta con Atto compravendita De Blasi 08/05/2007 rep 56865/19756  
[REDACTED] 28 particella 207 di mq 1644 ,particella  
[REDACTED] acquistati dai Sigg.....

Iscrizione Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto  
notarile del 31/03/2006 rep.54141/17495 Notaio Maurizio De Blasi capitale €  
175.000,00 totale € 350.000,00 durata anni 30 a favore Banca Nazionale Del  
Lavoro S.P.A sede in Roma c.f.006519990582 contro ..... e  
..... per la quota  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{4}$  diritto di proprietà dei seguenti  
beni. Immobili in Comune di Godiasco (PV) catasto fabbricati sez .urb. B fg.28  
particelle 586 subalterno 2,particella 586 sub.3,particella 589, particella  
778,terreni Fg.28 particella 207 ,fabbricati Fg.28 particella 777 e particella 773 -  
Iscrizione del 06/04/2006 registro generale n. 3155 ,registro particolare n. 509.

Iscrizione – Atto giudiziario del 13/05/2025 repertorio 2915 Tribunale di Pavia di  
Pavia Unep c.f.80013930187 atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento  
immobili richiedente SE.B.I- SRL per conto CRIF cf. 16608771008 di Roma  
Immobili in Godiasco Salice Terme (Pv) Catasto terreni fg.28 particella 207  
catasto fabbricati sez. urb. Fg.28 particella 586 sub.2 -fg.28 particella 586 sub.4-  
fg 28 particella 778- fg. 28 particella 773 a favore Banca Nazionale Del Lavoro SPA  
per il diritto proprietà per la quota di 1/1 e quota  $\frac{1}{2}$  contro .....  
e..... per diritto di proprietà per rispettive quote di  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{4}$ .Iscrizione del  
06/06/2025 registro generale 4501 particolare n.3446.

Iscrizione – Atto giudiziario del 02/05/2023 repertorio 15430/2021 Tribunale di  
Milano c.f. 80151430156 decreto ingiuntivo € 31.937,23 richiedente Avv. Lovisetti  
di Milano per conto A.L.E.R. Milano contro ..... titolare della quota di  
 $\frac{1}{2}$  proprietà immobili in Godiasco Salice Terme fabbricati Fg.28 particelle 586

sub.4- 586 sub.2- 778-207 e quota di  $\frac{1}{4}$  proprietà della particella 773 del Fg.28 c gravati rispettivamente della quota di  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{4}$  di proprietà dei beni a favore A.L.E.R. Iscrizione del 12/12/2023 registro generale 9502 particolare 954

### **5- Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali**

Le opere relative ai fabbricati in oggetto risultano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 di seguito risultano essere stati oggetto di interventi edilizi con licenze rilasciate dal Comune di Godiasco in data 05/03/1974 prot. 268, successiva concessione in sanatoria rilasciata il 20/06/1990 prot.n. 511 Conc. N.141 Legge n.47/85. Dal confronto della pianta fabbricato agli atti in Comune e lo stato attuale risultano difformità del titolo abilitativo ai fini dello stato legittimo dell'immobile, nella parte interna abitazione piano terra e primo non sono riportati i gradini di dislivello di alcuni locali, esternamente non sono stati rappresentati il marciapiede in rialzo e la scala che dal marciapiede porta al terrazzo. Le difformità parziali si ritengono sanabili ai sensi dell' art.37 comma 4 del DPR 380/2201 e s.m.i e comporta la sanzione pecuniaria in misura non inferiore a € 516 e comunque stabilita dal responsabile del procedimento.

#### **Conformità catastale**

Le visure catastali sono aggiornate come intestazione, i beni in oggetto risultano inseriti in mappa catasto terreni al Fg.28 identificati con le particelle 586,777,778 e 204. Al Catasto Fabbricati sono presenti le planimetrie delle unità immobiliari di seguito allegate e riportate in visura per immobili in Comune di Godiasco Salice Terme (PV) nel seguente modo:

Abitazione Fg.28 particella 586 sub. 4 -corrispondente al catasto terreni Fg.28 particella 586 .fusione del 15/06/2021 pratica n.PV 0036053 in atti del 16/06/2021 n. 18188.1/2021-variazione classamento del 14/06/2022 pratica PV0046920 in atti dal 14/06/2022- planimetria presentata 16/06/2021 prot. PV 0036053.

Autorimessa Fg.28 particella 586 subalterno 2 corrispondente al catasto terreni fg.28 particella 586 a seguito variazione del 06/06/1989 pratica n.197453 in atti dal 16/07/2002 ampliamento -fraz. classamento n. 708.1/1989 -variazione toponomastica del 23/12/2010 pratica PV 0320928 in atti dal 23/12/2010

Area urbana -corte comune Fg.28 particella 773 corrispondente al catasto terreni Fg.28 particella 773 costituzione del 13/07/2001 pratica n. 186170 in atti dal 13/07/2001 n. 1674.1/2001- variazione toponomastica del 23/12/2010 pratica PV 0320926 in atti dal 23/12/2010- aggiornamento planimetrico n. 39773.1/2016 variazione del 26/05/2016 pratica PV 0074520 in atti dal 26/05/2016

Portico- fg.28 particella 778 corrispondente al catasto terreni fg.28 particella 778, costituzione del 18/07/2002 pratica 199646 in atti dal 18/07/2002 n.2066.1/2002,variazione toponomastica del 23/12/2010 pratica PV 0320930 in atti dal 23/12/2010.variazione classamento del 22/07/(2003 pratica n. 217870 in atti dal 22/07/2003 n. 21432.1/2003

Terreno fg.28 particella 207 -tipo mappale del 10/11/1986 pratica PV 0178381 in atti dal 11/10/2006.

Ai fini della conformità catastale la rappresentazione grafica come da planimetria del fabbricato d'abitazione n. PV0036053 estratta dall'Agenzia Territorio di Pavia allegata alla perizia manca della rappresentazione del marciapiede in rialzo e della scala esterna di accesso al terrazzo.

#### **6- Altre informazioni per l'acquirente**

Nessuna oltre a quanto sopra descritto e riportato nell'atto di compravendita del Notaio Maurizio De Blasi del 31/03/2006 rep.54140/17494 registrato a Voghera (PV) il 20/01/2014 n. 971 serie 1T.

#### **7- Attuali e precedenti proprietà**

Consultando la visura storica per immobile in data 09/06/2025 si annota:

Attuale proprietà

Ai Sigg. .... nata a ..... e ..... per atto compravendita Notaio De Blasi Maurizio del 31/03/2006 repertorio 54140/17494 dai Sigg. Poggi Fulvio nato Voghera(PV) il12/08/1979 e Pietra Donatella nata a Voghera (Pv) 14/01/1942 proprietari sino ad oggi Beni in Comune di Godiasco Salice Terme per le rispettive quote di  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{4}$  – fg. 28 particelle 586 subalterni 2 e 4- fg.28 particella 778 – fg.28 particella 773 -catasto terreni Fg.28 particella 207 –Atto trascritto a Voghera il 06/04/2006 n 3154 registro generale n. 3154 particolare n.2141;

Precedenti proprietari storia degli intestati degli immobili:

..... vennero proprietari per successione ..... ianpio nato a Godiasco 05/05/1935 , dichiarazione registrata a voghera il 29 /12/2003 al n. 92 vol.654 trascritta a Voghera 05/05/2004 ai n.ri 4131/ 2895;

Atto di permuta Notaio De Blasi Maurizio in data 25 /02/2004 rep. 48198/13.606 registrato a Voghera 02/03/2004n.41 serie 1V trascritto il 03 /03/ 2004 ai nn. 1977/1337;

Atto divisione e cessione di ragioni Notaio De Blasi Maurizio del 09/03/2007 rep. n.48314/13665 registrato a Voghera il 16/03/2004 al n. 58 serie 1/V ivi trascritto il 05/04/2004 ai nn. 3181/2182/3182/2183

La particella 773 catasto fabbricati Fg.28 Ente urbano -corte comune-è posseduta per quota di 1/6 ciascuno di

### **8-Pratiche edilizie**

A seguito richiesta di accesso agli atti datata 13 agosto 2025 e successivo sopralluogo del 16/09/2025 presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Godiasco Salice Terme risultano per l'immobile in oggetto le seguenti pratiche in data 05/03/1974 prot. n. 268 ,concessione in sanatoria rilasciata il 20/06/1990 prot. n. 511 Conc. N. 151.

### **9- Descrizione del lotto unico**

Le unità immobiliari fanno parte di un lotto unico in località Gaminella civico n.4 e sono rappresentate da:

- fabbricato abitazione a due piani composto al piano terra ampio locale ingresso, ripostiglio, camera ,cucina ,vano scala e camera, la scala interna a due rampe collega il piano superiore con quattro camere , balcone, terrazzo disimpegno e bagno le altezze interne dei locali abitazione variano da cm 253 a cm 305 al piano terra, al piano primo da 273 a 278 cm. L'edificio è distribuito con affaccio diretto sulla strada comunale per San Giovanni ed area interna esclusiva con accesso pedonale e carraio dalla stessa strada.La struttura portante è in muratura di tipo mista, travi e solai in latero cemento completano la struttura portante, all'interno tavolati divisorii in laterizio con intonacatura e tinteggiatura formano i locali. I pavimenti sono in ceramica con diverse tonalità e misure, due locali in parquet. Serramenti in legno verniciati con vetro isolante con tapparelle oscuranti. L'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma a gas e radiatori in ghisa , contatori gas e acqua sono posizionati all'esterno. Porta ingresso alloggio in legno massiccio con serratura sicurezza, altre porte interne in legno ad un anta . Nel bagno si trovano lavabo con mobile, doccia, vasca, wc, nel ripostiglio al piano terra ,troviamo wc, lavabo, caldaia con impianto tecnico. Il balcone ed il terrazzo sono scoperti e delimitati da parapetti in ferro .

Autorimessa in corpo di fabbrica adiacente è all'interno della area esclusiva ad un piano fuori terra, con muratura perimetrale in laterizio, solaio piano e copertura con guaina impermeabilizzata e pavimento, porte basculanti in lamiera verniciata e finestre garantiscono buona areazione. Non si è potuto accedere all'interno del locale, altezza esterna cm. 290

Portico di limitate dimensioni ad un piano è costituito da pilastri in muratura con tamponamento esterno in mattoni laterizio, porta in legno e finestre precarie, copertura con orditura in legno e tegole curve , la costruzione insiste sul terreno di proprietà particella 207 ed è in pessime condizioni, altezza da cielo a terra cm 450 sotto trave.

La corte comune particella 773 è contornata dalle costruzioni.

Particolari pregi – Non sono stati rilevati particolari pregi

Specifiche abitazione -(misure indicative-rif. Sopralluogo del 30 settembre 2025)

Superficie netta locali-

Piano terra

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Locale Ingresso | = mq 23,50 |
| Ripostiglio     | = mq 6,50  |
| Camera          | = mq 15,60 |
| Cucina          | = mq 11,50 |
| Vano scala      | =mq 7,70   |
| Camera          | = mq 13,60 |

Piano Primo

|            |            |
|------------|------------|
| Camera     | = mq 20,60 |
| Bagno      | = mq 5,60  |
| Disimpegno | =mq 2,00   |
| Camera     | = mq 15,00 |
| Camera     | = mq 11,60 |
| Camera     | = mq 13,90 |

---

Totale superficie netta =mq 147,10

Totale superficie netta balcone =mq 4,40

Totale superficie terrazzo = mq 35,00

Autorimessa = mq 32,00

Portico da cielo a terra = mq 40,00

Per il calcolo della superficie lorda si attribuisce alla abitazione una maggiorazione della superficie netta pari al 20% considerate le murature interne/esterne e quindi si attribuiscono le seguenti metrature:

Abitazione mq 147,10 x 20% = mq 176,50

Autorimessa mq 32

Portico mq 40

Calcolo della superficie commerciale-

| Destinazione | sup. lorda mq | coeff. | sup. comm. mq | esposizione    | condizioni |
|--------------|---------------|--------|---------------|----------------|------------|
| Abitazione   | 176,50        | 1      | 176,50        | nord-est ovest | medie      |
| Terrazzo     | 35,00         | 0,25   | 8,75          |                |            |
| Balcone      | 4,40          | 0,25   | 1,10          |                |            |

---

Totale mq 215,90 mq 186,35 arrotondato a mq 186,00

Autorimessa mq 32,00

Portico mq 40,00

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR n.138 del 23/03/ 1998 e come da norme UNIEN 15733/2011

Caratteristiche edilizie ed impianti – stato di fatto al 30/09/2025

Caratteristiche strutturali

Fondazioni - non valutabili

Strutture verticali – struttura in cls e muratura -integra

Pilastri e travi - non valutabili- integri

Solai - in laterizio e putrelle- integri

Balconi - in c.a. integri

Scala interna - integra

Copertura - a falde inclinate e tegole in buono stato

Rete fognaria - non valutabile

Componenti edilizie abitazione

Infissi esterni - serramenti in legno vetro termocamera e tapparelle

Infissi interni - porte in legno

Pareti esterne - in muratura tipo mista intonacate e pitturate

Pareti interne - in laterizio intonacate e tinteggiate

Pavimenti interni - piastrelle in ceramica e due locali in parquet

Rivestimenti -piastrelle in ceramica

Soglie e davanzali -in marmo

Parapetti e ringhiere- in ferro

Ingresso -porta in legno massiccio di sicurezza

Caratteristiche impianti

Elettrico - tensione di rete 220 v. prese e punti luce funzionanti, impianto TV

Idrico - sottotraccia rete distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagno

Termico - rete impianto autonomo con radiatori in ghisa

Telefonico - rete sottotraccia e prese

Bagno - wc, bidet. lavabo. doccia.

## **10 – Valutazione complessiva del lotto unico**

Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione del criterio di assimilazione economica e comparativa a quello medio zonale corrente. Il risultato è da ritenersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini escludendo qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive dei contraenti. In particolare è considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, la loro consistenza, il grado di finitura, lo stato attuale, l'ubicazione nel contesto urbano, confortati dalle indagini di mercato per immobili simili nell'attuale momento

congiunturale estremamente sfavorevole. Nella valutazione complessiva si è tenuto conto delle parti condominiali alle unità immobiliari in oggetto.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari-OMI- Agenzia Entrate per il Comune di Godiasco Salice Terme nella zona in cui si trova l'immobile con stato conservativo normale rileviamo i seguenti valori riferiti al 2° semestre 2024 relativi a ville e villini minimo € mq 770.-max €mq 870- Box tipo normale minimo €mq 200-max €mq 300- Esaminando il listino valori dell'osservatorio quotazioni immobiliari in Godiasco Salice Terme zona agricola collinare è dato un prezzo medio di €mq 616 Dall'indagine svolta sui siti di varie agenzie immobiliari sono proposti cascinali e ville nella zona interessata e circostante con prezzi da €mq 346 / 490,00 €mq a seconda delle caratteristiche e condizioni. Pertanto sulla base dei dati riscontrati e per le caratteristiche descritte, per il periodo di costruzione, si ritiene attribuibile alla unità in oggetto nel suo contesto un valore di € 430 al mq ed al box di €mq 250

Al portico considerate le condizioni precarie nello stato di fatto descritto si stima un valore € mq 70,00 come potenziale edificatorio

Per il terreno agricolo secondo i valori attribuiti dalla Regione Lombardia -tabella valori fondiari medi Regione agraria 2 per tipo di coltura seminativo € /mq 2,00

Per l'area in comune riferito alla quota indivisa di proprietà si attribuisce un valore di € /mq2,50

Fonti di informazione

Conservatoria Registri Immobiliari di Pavia

Agenzia Entrate -OMI- banca dati 2°semestre 2024

Altre fonti, operatori immobiliari, consulenti tecnici, agenzie immobiliari

Valutazione complessiva del lotto unico:

Superficie commerciale abitazione mq 186,00 x €mq 430 = € 79.980,00

Superficie commerciale box mq 32. x €mq 250 = € 8.000,00

Portico mq 40 x €mq 70 = € 2.800,00

Terreno agricolo mq 1593 x €mq 2,00 = € 3.186,00

Area corte comune per la quota indivisa proprietà di 2/4 -mq 116x € mq 2,50 = € 145.00

|   |               |
|---|---------------|
| Valore complessi lotto proprietà 1/1  | = € 94.111,00 |
| Adeguamenti e correzioni della stima  |               |
| Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spese insolute nel biennio anteriore alla vendita- (15%) | €14.116,65    |
| Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti, spese straordinarie già deliberate  | € . 00        |
| Decurtazione per lo stato di possesso   | € 00          |
| Decurtazioni per servitù o altre limitazioni  | € 00          |
| Spese per smaltimento di eventuali rifiuti (incluse decurtazioni 15%)   | € 00          |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente  | nessuna       |
| Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico acquirente  | -nessuna      |
| Spese tecniche di regolarizzazione per Attestato Prestazione Energetica   | € 00          |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale  | € 4.000,00    |

Prezzo a base d'asta

Valore dell'immobile lotto unico al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova ( € 94.111,00- € 18.116,65) = € 75.994,35 arrotondato a € 76.000,00  
diconsi euro settantaseimila-

Bressana Bottarone li 08/10/2025

Il CTU

Geom. Gabriele Dapra



Allegati: estratto di mappa

visura catasto fabbricati per soggetto

visura storica catastale

planimetrie catastali immobili

visure ipotecarie aggiornate

documentazione fotografica

atto di provenienza

documentazione estratta nel Comune di Godiasco Salice Terme

Agenzia Entrate -OMI- banca dati 2°semestre 2024

Quotazioni immobiliari

Tabella valori fondiari medi

Copia perizia formato privacy