
TRIBUNALE DI PAVIA
CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 346/2025

Giudice XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie XXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: XXXXXXXXXXXXXXXX

iscritto all'Albo della provincia di XXXXXXXXXXXXXXXX

iscritto all'Albo del Tribunale di XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con studio in XXXXXXXXXXXXXXXX

telefono: XXXXXXXXXXXXXXXX

email:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Beni in Godiasco Salice Terme (Pavia) Via Casa Mori n.29
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **compendio immobiliare di pregio composto da villa padronale, villino dependance, autorimesse, veranda con piscina scoperta, ampio giardino e cortile, parco a bosco con percorso pedonale/carraio, casette in legno e stagno** sito in Godiasco Salice Terme (Pavia) Via Casa Mori n.29.

Composto da

Particella 636 Sub.1 - Villa padronale e veranda con piscina scoperta

Piano Terra: ingresso, salone-soggiorno, cucina, disimpegni vari, quattro camere, loc. armadi, sei bagni, due ripostigli, lavanderia, stileria, ampio porticato, veranda con portico e piscina scoperta

Piano Primo: torretta con locale pluriuso

Piano Interrato: scale di accesso esterne, locali cantina, taverna, palestra, sala biliardo, disimpegni, tre piccoli bagni, centrale termica, locali motori piscina

Particella 636 Sub.2 – Villino dependance

Piano Terra: ampio salone con zona cottura, dispensa, disimpegno, due camere, bagno

Particella 636 Sub.3 – Edificio ad autorimesse

Piano Terra: autorimessa quadrupla, ripostiglio, ampio porticato

Particella 636 Sub.4

Piano Terra: giardino e cortile

Particelle 139,146,312

Terreni a bosco con parco e percorsi pedonali/carraio, stagno, tre casette/tettoie in legno, uno “chalet” in legno composto da ampio locale pluriuso, zona cottura, bagno.

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq.1.000,00.

Identificato in Catasto Fabbricati:

- intestato a XX **Foglio 4 Particella 636 Subalterno 1**, categoria A/8, classe Unica, consistenza 14 vani, superficie catastale 512 mq., posto al piano T-1-S1, rendita € 1.626,84
- intestato a XX **Foglio 4 Particella 636 Subalterno 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 127 mq., posto al piano T, rendita € 242,73
- intestato a XX **Foglio 4 Particella 636 Subalterno 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 100 mq., superficie catastale 116 mq., posto al piano T, rendita € 206,58
- intestato a XX **Foglio 4 Particella 636 Subalterno 4**, categoria Bene comune non censibile cortile e giardino comuni ai subb.1,2,3, posto al piano T, rendita € 0,00

Coerenze in contorno e senso orario particella 636 dalla mappa Catasto Terreni:

Particelle 140,139,301,313,644, strada pubblica

Identificato in Catasto Terreni:

- intestato XX **Foglio 4 Particella 139**, qualità Seminativo, classe 3, superficie 5.053 mq., R.D. € 32,62, R.A. € 28,71
Coerenze in contorno e senso orario dalla mappa Catasto Terreni:
Particelle 636,140,339,146,312,301
- intestato a XX **Foglio 4 Particella 146**, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie 4.460 mq., R.D. € 6,91, R.A. € 1,61
Coerenze in contorno e senso orario dalla mappa Catasto Terreni:
Particelle 139,339,147,338,149,312
- intestato a XX **Foglio 4 Particella 312**, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie 8.500 mq., R.D. € 19,75, R.A. € 3,95

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



Coerenze in contorno e senso orario dalla mappa Catasto Terreni:
Particelle 301,139,146,149,135,120,119,136

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: isolata con parcheggi sufficienti
Servizi della zona: in paese negozi al dettaglio, farmacia, parco giochi, scuole primarie e secondarie, spazi verdi, centro sportivo, ecc.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, agricole
Collegamenti pubblici (km): autobus (2), autostrada (15), ferrovia (15)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 8/5/2026 l'immobile risultava abitato dagli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atto di costituzione vincolo di destinazione:*
Costituzione vincolo di pertinenzialità a favore del comune di Godiasco tra la casa edificata e la piscina quale accessorio, in modo che la suddetta piscina sia oggetto degli stessi rapporti giuridici che riguardano la casa principale. Stipulato con atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 30/7/2001 n.5130 trascritto a Voghera in data 20/8/2001 nn.5909/4293.
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a firma Notaio XXXXXXXXXXXX in data 30/10/2019 nn.30038/18284 iscritto a Voghera in data 5/11/2019 ai nn.7342/891.

Importo ipoteca: € XXXXXXXXXXX

Importo capitale: € XXXXXXXXXXXXXXXX

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili a favore di XX a firma di Tribunale di Pavia in data 21/8/2025 n.6655 trascritto a Voghera in data 19/9/2025 ai nn.7267/5536.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Confrontando i disegni allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune con lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

Villa padronale

Piccole modifiche delle tramezze interne al piano terra e interrato

Piscina realizzata con perimetro diverso, edificio con locale motori posizionato diversamente

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



Anziché un pergolato è stato realizzato un fabbricato “veranda” con portico di superfici maggiori

Villino dependance

Spostamento di alcune porte interne

Edificio Autorimesse

Anziché un pergolato con posti auto è stato realizzato un fabbricato per autorimesse, ripostiglio e porticato di collegamento alla casa di dimensioni diverse

Terreni a bosco

Sono state realizzate n.3 casette/tettoie in legno e uno “chalet” in legno.

Tali opere andrebbero regolarizzate dal punto di vista urbanistico con pratica di sanatoria edilizia da definire con il comune di appartenenza e ove non fosse possibile sanare le difformità riscontrate occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi ante opere.

Si ipotizza per tali incombenze un costo approssimativo/decurtazione forfettaria di massima di € 100.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Confrontando le planimetrie catastali rilasciate dall’Agenzia Territorio con lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

Villa padronale

Piccole modifiche delle tramezze interne al piano terra e interrato

Villino dependance

Spostamento porta interna bagno

Edificio Autorimesse

Modifica di alcune finestre e porta interna ripostiglio

Terreni a bosco

Sono state realizzate n.3 casette/tettoie in legno e uno “chalet” in legno.

Occorrerebbe predisporre pratica di aggiornamento catastale Tipo Mappale/Frazionamento/Docfa con un costo approssimativo di massima di € 5.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non rilevate
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non rilevate
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari e ante ventennio:

XX
proprietari dal 31/3/2000 ad oggi in forza di atto compravendita a firma Notaio
XXXXXXXXXXXX in data 31/3/2000 nn.3885/1743 e trascritto a Voghera in data 1/4/2000
ai nn.1818/2387.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Godiasco Salice Terme in data 13/3/2026 relativa all'immobile oggetto di pignoramento sono emerse le seguenti pratiche e nient'altro.

P.E. n.24/1971 Licenza Edilizia rilasciata in data 31/7/1971 n.24 per costruzione casa d'abitazione con autorimessa e piccoli ripostigli a nome XXXXXXXXXXXXXXXX

P.E. n.2814/1973 Variante presentata in data 14/12/1973 prot.2814 per trasformazione magazzino in abitazione custode, porticato esterno in soggiorno, ampliamento cantina, modifiche tramezze interne a nome XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



Permesso Abitabilità n.24/1974 rilasciato in data 22/10/1974 per costruzione casa urbana a nome XXXXXXXXXXXXXXXX

P.E. n.40/2000 Denuncia Inizio Attività presentata in data 13/6/2000 prot.4136 per opere interne e cambio destinazione d'uso da box a pluriuso, ecc. a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

P.E. n.33/2001 Denuncia Inizio Attività presentata in data 30/5/2001 prot.4058 per costruzione piscina e costruzione pergolati a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

P.E. n.34/2001 Denuncia Inizio Attività presentata in data 30/5/2001 prot.4059 per tombinatura fosso, arretramento accesso pedonale e sopralzo muro di recinzione esistente a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto in data 13/4/2026 prot.3304.

Descrizione compendio immobiliare di pregio composto da villa padronale, villino dependance, autorimesse, veranda con piscina scoperta, ampio giardino e cortile, parco a bosco con percorso pedonale/carraio, casette in legno e stagno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di compendio immobiliare di pregio composto da villa padronale, villino dependance, autorimesse, veranda con piscina scoperta, ampio giardino e cortile, parco a bosco con percorso pedonale/carraio, casette in legno e stagno sito in Godiasco Salice Terme (Pavia) Via Casa Mori n.29.

Composto da

Particella 636 Sub.1 - Villa padronale e veranda con piscina scoperta

Piano Terra: ingresso, salone-soggiorno, cucina, disimpegni vari, quattro camere, loc. armadi, sei bagni, due ripostigli, lavanderia, stileria, ampio porticato, veranda con portico e piscina scoperta

Piano Primo: torretta con locale pluriuso

Piano Interrato: scale di accesso esterne, locali cantina, taverna, palestra, sala biliardo, disimpegni, tre piccoli bagni, centrale termica, locali motori piscina

Particella 636 Sub.2 – Villino dependance

Piano Terra: ampio salone con zona cottura, dispensa, disimpegno, due camere, bagno

Particella 636 Sub.3 – Edificio ad autorimesse

Piano Terra: autorimessa quadrupla, ripostiglio, ampio porticato

Particella 636 Sub.4

Piano Terra: giardino e cortile

Particelle 139,146,312

Terreni a bosco con parco e percorsi pedonali/carraio, stagno, tre casette/tettoie in legno, uno "chalet" in legno composto da ampio locale pluriuso, zona cottura, bagno.

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq.1.000,00.

Identificato in Catasto Fabbricati:

- intestato a XX **Foglio 4 Particella 636 Subalterno 1**, categoria A/8, classe Unica, consistenza 14 vani, superficie catastale 512 mq., posto al piano T-1-S1, rendita € 1.626,84
- intestato XX **Foglio 4 Particella 636 Subalterno 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 127 mq., posto al piano T, rendita € 242,73
- intestato XX **Foglio 4 Particella 636 Subalterno 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 100 mq., superficie catastale 116 mq., posto al piano T, rendita € 206,58
- intestato a XX **Foglio 4 Particella 636 Subalterno 4**, categoria Bene comune non censibile cortile e giardino comuni ai subb.1,2,3, posto al piano T, rendita € 0,00

Coerenze in contorno e senso orario particella 636 dalla mappa Catasto Terreni:

Particelle 140,139,301,313,644, strada pubblica

Identificato in Catasto Terreni:

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



- intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Foglio 4 Particella 139**, qualità Seminativo, classe 3, superficie 5.053 mq., R.D. € 32,62, R.A. € 28,71
Coerenze in contorno e senso orario dalla mappa Catasto Terreni:
Particelle 636,140,339,146,312,301
 - intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Foglio 4 Particella 146**, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie 4.460 mq., R.D. € 6,91, R.A. € 1,61
Coerenze in contorno e senso orario dalla mappa Catasto Terreni:
Particelle 139,339,147,338,149,312
 - intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Foglio 4 Particella 312**, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie 8.500 mq., R.D. € 19,75, R.A. € 3,95
Coerenze in contorno e senso orario dalla mappa Catasto Terreni:
Particelle 301,139,146,149,135,120,119,136
- L'edificio è stato costruito nel 1971/73 e ristrutturato/ampliato nel 2000/2001.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villa e Villino - Piano Terra	Sup. reale lorda	513,00	1,00	513,00
Villa - Piano Interrato e Primo	Sup. reale lorda	187,00	0,70	130,90
Porticati	Sup. reale lorda	233,00	0,30	69,90
Veranda	Sup. reale lorda	38,00	0,70	26,60
Piscina	Sup. reale lorda	200,00	0,20	40,00
Centrale termica e locali motori	Sup. reale lorda	38,00	0,25	9,50
Autorimessa e ripostiglio	Sup. reale lorda	113,00	0,50	56,50
Cortile e giardino	Sup. reale lorda	6.800,00	0,01	68,00
Parco a bosco con stagno e casette legno	Sup. reale lorda	18.013,00	0,005	90,06
	Sup. reale lorda	26.135,00		1.004,46

Caratteristiche descrittive generali :

Caratteristiche strutturali generali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: esteriormente buone
<i>Solai:</i>	tipologia: probabile solai in c.a./latero cemento, condizioni: esteriormente buone
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate, materiale: legno, condizioni: esteriormente buone
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive generali:

<i>Recinzioni:</i>	tipologia: miste in muratura, inferriata, rete, materiale: metallo/legno, apertura: elettrica, condizioni: buone
<i>Infissi esterni autorimesse:</i>	tipologia: ante basculanti, materiale: metallo, apertura: automatizzata, condizioni: buone
<i>Infissi esterni abitazioni:</i>	tipologia: ante a battente e vasistas, materiale: alluminio antisfondamento, protezione: persiane in legno, condizioni: ottime
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte in legno laccato, condizioni: ottime
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone
<i>Pavimentazione Interna:</i>	materiale: piastrelle granito e ceramica, condizioni: ottime
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco tintecciato, condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: piastrelle in ceramica nei bagni, condizioni: ottime

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: funzionante e visibilmente buone
<i>Elettrico e Videocitofono:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante e visibilmente buone
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante e visibilmente buone
<i>Idrico/Sanitario:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale, condizioni: funzionante e visibilmente buone
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con caldaia a gas e termosifoni/ventilconvettori, condizioni: funzionante e visibilmente buone
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo pompa di calore, condizioni: funzionante visibilmente buone
<i>Irrigazione giardino:</i>	tipologia: interrato con irrigatori, condizioni: funzionante e visibilmente buone
<i>Antifurto:</i>	tipologia: con telecamere e sensori radars ecc. condizioni: funzionante e visibilmente buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Godiasco Salice Terme per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e corrispondente alle quotazioni OMI Anno 2025 Semestre 2 per Ville e Villini in stato ottimo (Min 1.750 Max 2.000 €/mq.) ricadenti in zona E1 Frazione Salice Terme Fascia Suburbana.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, terreni, ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Ufficio tecnico di Godiasco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Agenzia Territorio, Geoweb, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

Compendio immobiliare di pregio composto da villa padronale, villino dependance, autorimesse, veranda con piscina scoperta, ampio giardino e cortile, parco a bosco con percorso pedonale/carraio, casette in legno e stagno.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Villa e Villino P.T.	513,00	€ 1.750,00	€ 897.750,00
Villa P.1° - S1	130,90	€ 1.750,00	€ 229.075,00
Giudice			

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



Porticati	69,90	€ 1.750,00	€ 122.325,00
Veranda	26,60	€ 1.750,00	€ 46.550,00
Piscina	40,00	€ 1.750,00	€ 70.000,00
Centrale termica e locali motori	9,50	€ 1.750,00	€ 16.625,00
Autorimessa e ripostiglio	56,50	€ 1.750,00	€ 98.875,00
Cortile e giardino	68,00	€ 1.750,00	€ 119.000,00
Parco,bosco,stagno,casette legno	90,06	€ 1.750,00	€ 157.605,00
	1.004,46		€ 1.757.805,00

- Valore corpo:	€ 1.757.805,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.757.805,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.757.805,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Compendio immobiliare	Mq.1.004	€ 1.757.805,00	€ 1.757.805,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarria:

	€ 263.670,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 105.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Da definire
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 1.494.134,30

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 1.389.134,30

Relazione creata in data 20/5/2026

il perito
Geom. ANDREA MAESTRI

Elenco Allegati:

ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
ALLEGATO 2 – Fotografie esterne ed interne
ALLEGATO 3 – Mappe, visure, planimetrie catastali
ALLEGATO 4 – Licenze Edilizie 1971-1973, Abitabilità 1974, C.E.1981
Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



ALLEGATO 5 – DIA del 2000-2001
ALLEGATO 5A – Tav.1 Dia 2000
ALLEGATO 5B – Tav.2 Dia 2000
ALLEGATO 5C – Tav.3 Dia 2000
ALLEGATO 5D – Tav.4 Dia 2000
ALLEGATO 5E – Tav.1 Dia 2001 Piscina
ALLEGATO 5F – Tav.2 Dia 2001 Pergolato posti auto
ALLEGATO 5G – Tav.1 Dia 2001 Recinzione
ALLEGATO 6 – Certificato Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 7 – Ispezione conservatoria XXXXXXXX
ALLEGATO 8 – Ispezione conservatoria XXXXXXXXXXXX
ALLEGATO 9 – Quotazioni OMI Agenzia Entrate
ALLEGATO 10 – Titolo proprietà provenienza Notaio XXXXXXXXXXXX

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:

