

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**



N. Gen. Rep. **45/2023**

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA  
Custode Giudiziario: IVG

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco**

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17  
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596  
e-mail: line\_project@hotmail.it

**Beni immobili siti in Gambolò - Pavia  
Via Fratelli Cairoli n. 6  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.**

porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione disposto su tre livelli, sito in Via Cairoli n. 6, Gambolò, Pavia.

Si accede all'immobile con due ingressi separati, uno dalla strada comune e l'altro su area esclusiva, atti a formare due unità. Il fabbricato si mostra costruttivamente diviso, come evidenziato nelle planimetrie catastali e visure storiche per immobile.

Il piano terra è composto da ingresso, sottoscala, scala interna in muratura fino al piano primo, un piccolo locale da adibire a cucina, soggiorno/pranzo, con annesso locale servizio in corpo staccato e cortile di pertinenza.

Al piano primo è collocata una camera, un bagno e un balcone. Al piano secondo si trova un ampio locale sottotetto, da cui si accede da scala interna in legno.

Il manufatto si presenta in molte porzioni in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda **di mq 170** circa compreso di locale servizio in corpo staccato e cortile di pertinenza.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione immobili:**

**Descrizione immobili:**

Catasto Fabbricati del Comune di Gambolò

**Foglio 26 - particella 3889 - sub 4** - Categoria A/3 - Classe 1 - Vani 2,5 - Rendita € 103,29 - Via Fratelli Cairoli n. 6, Piano T - Dati di superficie – totali mq 50, escluse aree scoperte 46 mq.

L'immobile censito al Foglio 26 particella 3889 sub 4 è stato originato dall'immobile censito al foglio 26 particella 889 sub 4 per variazione bonifica identificativo del 15/01/2014; la particella 889 sub 4 è stata originata dalla variazione della particella 889 sub 2, variazione per divisione del 17/12/2008.

**Foglio 26 - particella 3889 - sub 5** - Categoria A/3 - Classe 1 - Vani 3 - Rendita € 123,95 - Via Fratelli Cairoli n. 6, Piano T/1/2- Dati di superficie – totali mq 74, escluse aree scoperte 73 mq.

L'immobile censito al Foglio 26 particella 3889 sub 5 è stato originato dall'immobile censito al foglio 26 particella 889 sub 5 per variazione bonifica identificativo del 15/01/2014; la particella 889 sub 4 è stata originata dalla variazione della particella 889 sub 2 variazione per divisione del 17/12/2008.

**Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:**

strada comune, mapp. 399, mapp. 386, mapp. 387, mapp. 397 e mapp. 395.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** centrale a traffico scarso con parcheggi normali.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), supermercati in loco (buoni), cinema – teatro-cinema a Pavia (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (scarso), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università a Pavia (buoni), spazi verdi Aree Agricole (non verificato). Il comune è servito dalla stazione di Gambolò-Remondò, una fermata ferroviaria posta nel territorio comunale presso la frazione di Remondò, situata sulla ferrovia Vercelli-Mortara-Pavia. E' provvista di Bus 110.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 200 m.

## 3. STATO DI POSSESSO

Libero in stato di abbandono totale.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**4.1.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

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

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

Si menziona l'atto di vincolo in data 17 settembre 2007 nn. ri 121672/41039 di rep. registrato a Vigevano il 26 settembre 2007 al n. 4395 serie 1T, trascritto in data 27 settembre 2007 ai nn. ri 12370/7398 in cui si enuncia che il locale autorimessa in corso di realizzazione al piano terreno del fabbricato non può essere ceduto separatamente dalla porzione immobiliare ad uso abitativo a cui è legata da vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 e della Legge Regionale n. 22/1999 (**rif. Atto di compravendita – All. n. 6**).

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

**4.2.1. Ipoteca volontaria:**

*IPOTECA VOLONTARIA N. 79 RP 363 RG del 11/01/2008* derivante da contratto di mutuo fondiario per Euro 73.130,00 a rogito Notaio Antonio Trotta del 12/12/2007 Repertorio 122501/41649 - **a favore: BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.** Sede Novara Codice fiscale 01848410039, [REDACTED]

**4.2.2. Pignoramento:**

*PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 3358 RG 2067 RP del 01/04/2009* – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vigevano (PV), rep. n. 388 del 05/03/2009 - **a favore: Vittoria Assicurazioni S.P.A.** sede Milano (Mi) C.F. 01329510158 - [REDACTED]

**4.2.3 Pignoramento:**

*PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 8497 RG 6130 RP del 18/10/2012* Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Vigevano (PV), rep. n. 2821 del 26/09/2012 - **a favore: Unicredit S.P.A.** sede Roma C.F. 00348170101-

**4.2.4 Pignoramento:**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 1324 RG 918 RP del 14/02/2023 - Unep Tribunale di Pavia sede Pavia (PV), reo. n. 314 del 24/01/2023 - **a favore: Leviticus SPV S.R.L.** sede Roma C.F. 15430061000 -

4.2.5. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dai progetti visionati in Comune, **si evincono delle difformità in quanto il fabbricato è ancora in fase di ristrutturazione.**

L'ultimo progetto presentato al Comune di Gambalò in data 30 luglio 2007 Denuncia di Inizio Attività, n. 100/2007 per rifacimento copertura, modifiche interne e realizzazione di un locale autorimessa **è oramai perento.**

Una DIA secondo l'art. 23 del dpr 380/2001 stabilisce i seguenti termini: inizio lavori: entro 30 giorni dalla presentazione della DIA, **fine lavori: efficacia di 3 anni dall'inizio dei lavori.**

Pertanto il futuro acquirente dovrà ripresentare un nuovo progetto per modifiche interne, presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale.

**Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 3.000,00 oltre accessori di legge.**

**Si precisa che il rifacimento della copertura è stato completato e quindi si mostra in discreto stato di conservazione.**

Si puntualizza inoltre che l'immobile censito al Foglio 26 particella 3889 sub 4 è stato originato dall'immobile censito al foglio 26 particella 889 sub 4 per variazione bonifica identificativo del 15/01/2014 la particella 889 sub 4 è stata originata dalla variazione della particella 889 sub 2, variazione per divisione del 17/12/2008 e l'immobile censito al Foglio 26 particella 3889 sub 5 è stato originato dall'immobile censito al foglio 26 particella 889 sub 5 per variazione bonifica identificativo del 15/01/2014; la particella 889 sub 4, è stata originata dalla variazione della particella 889 sub 2, variazione per divisione del 17/12/2008. **Si evidenzia inoltre per quanto sopra citato, che in Comune non è stata rinvenuta nessuna pratica per divisione immobili.**

Si specifica che nell'estratto di mappa non è stato inserito/mappato il manufatto come corpo staccato all'interno del cortile di pertinenza. Pertanto andrebbe aggiornato da un tecnico abilitato, tramite la procedura Pregeo (PREtrattamento atti GEOMETRICO) – per dichiarare all'Agenzia ogni cambiamento nello stato dei terreni, avvenuto per edificazione, ampliamento, demolizione, anche parziale, di unità immobiliari, o per frazionamento di una particella di terreno. Costo presunto euro 1.000,00 oltre accessori di legge.

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono difformità come nel punto precedente.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21 € 000,00

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA 4

Custode: IVG

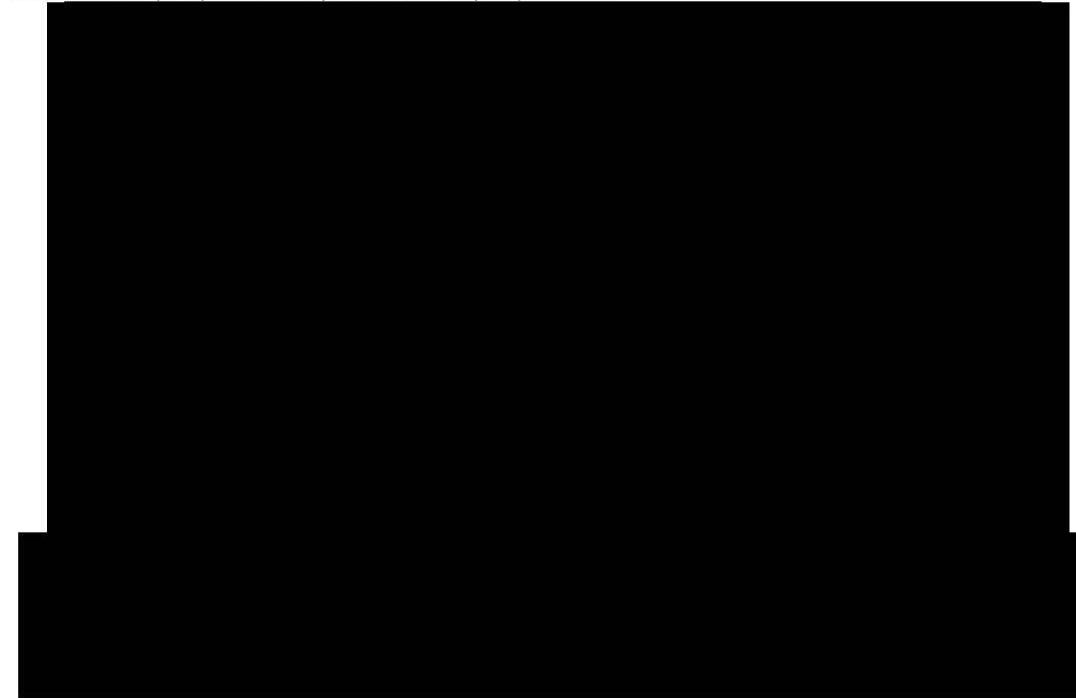
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2022/23	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1. La costruzione del manufatto è stata realizzata antecedentemente al 1 settembre 1967.

Successivamente è stata presentata in data 27 agosto 1997 una Denuncia di Inizio Attività prot. n. 12961. Dichiarazione di Ultimazione lavori in data 16.03.1998, prot. n. 4637.

In data 30 luglio 2007 è stata presentata un'ulteriore Denuncia di Inizio Attività, n. 100/2007 per rifacimento copertura, modifiche interne e realizzazione di un locale autorimessa. **La pratica risulta ad oggi PERENTA.** Una DIA secondo l'art. 23 del dpr 380/2001 stabilisce i seguenti termini: inizio lavori: entro 30 giorni dalla presentazione della DIA, **fine lavori: efficacia di 3 anni dall'inizio dei lavori.**

**Si precisa inoltre** che l'immobile censito al Foglio 26 particella 3889 sub 4 è stato originato dall'immobile censito al foglio 26 particella 889 sub 4 per variazione bonifica identificativo del 15/01/2014 la particella 889 sub 4 è stata originata dalla variazione della particella 889 sub 2, variazione per divisione del 17/12/2008 e l'immobile censito al Foglio 26 particella 3889 sub 5 è stato originato dall'immobile censito al foglio 26 particella 889 sub 5 per variazione bonifica identificativo del 15/01/2014; la particella 889 sub 4, è stata originata dalla variazione della particella 889 sub 2, variazione per divisione del 17/12/2008. Si evidenzia inoltre per quanto sopra citato, che in Comune non è stata rinvenuta nessuna pratica per divisione immobili.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione disposto su tre livelli, sito in Via Cairoli n. 6, Gambolò, Pavia.

Si accede all'immobile con due ingressi separati, uno dalla strada comune e l'altro su area esclusiva, atti a formare due unità. Il fabbricato si mostra costruttivamente diviso, come evidenziato nelle planimetrie catastali e visure storiche per immobile.

Il piano terra è composto da ingresso, sottoscala, scala interna in muratura fino al piano primo, un piccolo locale da adibire a cucina, soggiorno/pranzo, con annesso locale servizio in corpo staccato e cortile di pertinenza.

Al piano primo è collocata una camera, un bagno e un balcone. Al piano secondo si trova un ampio locale sottotetto, da cui si accede da scala interna in legno.

Il manufatto si presenta in molte porzioni in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda **di mq 170** circa compreso di locale servizio in corpo staccato e cortile di pertinenza.

Identificato in Catasto come segue:

#### **Intestazione immobili:**

#### **Descrizione immobili:**

Catasto Fabbricati del Comune di Gambolò

**Foglio 26 - particella 3889 - sub 4** - Categoria A/3 - Classe 1 - Vani 2,5 - Rendita € 103,29 - Via Fratelli Cairoli n. 6, Piano T - Dati di superficie – totali mq 50, escluse aree scoperte 46 mq.

L'immobile censito al Foglio 26 particella 3889 sub 4 è stato originato dall'immobile censito al foglio 26 particella 889 sub 4 per variazione bonifica identificativo del 15/01/2014; la particella 889 sub 4 è stata originata dalla variazione della particella 889 sub 2, variazione per divisione del 17/12/2008.

**Foglio 26 - particella 3889 - sub 5** - Categoria A/3 - Classe 1 - Vani 3 - Rendita € 123,95 - Via Fratelli Cairoli n. 6, Piano T/1/2- Dati di superficie – totali mq 74, escluse aree scoperte 73 mq.

L'immobile censito al Foglio 26 particella 3889 sub 5 è stato originato dall'immobile censito al foglio 26 particella 889 sub 5 per variazione bonifica identificativo del 15/01/2014; la particella 889 sub 4 è stata originata dalla variazione della particella 889 sub 2 variazione per divisione del 17/12/2008.

#### **Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:**

strada comune, mapp. 399, mapp. 386, mapp. 387, mapp. 397 e mapp. 395.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile:

Piano terra di 2.85 m, Piano primo di 2,60 m, Piano sottotetto variabile da 1,80 m/3,00 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra/Primo</b>					
Abitazione	98,00	1,00	98,00	Nord - Sud	In stato di Abbandono
Balcone	5,00	0,30	1,50	Sud	Mediocre
Piano Sottotetto	42,00	0,40	16,80	Nord - Sud	Discreto
<b>Piano Terra</b>					
Area Esclusiva	25,00	0,02	0,50	Nord - Sud	In stato di Abbandono
			116,80		
<b>Totale</b>	<b>170,00</b>		<b>Arr. 117,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>117,00</b>		

### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: misto tipo prefabbricato e legno. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco a civile tinteggiato. Condizioni: mediocre. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in legno coibentato e copertura in tegole antichizzate. Condizioni: discreta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato. Condizioni: mediocri. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro. Condizioni: mediocri. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: mediocri. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: mediocri. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica in discrete condizioni; ubicazione: angolo cottura, rilevato nessun rivestimento. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<b>Pavimenti:</b> (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in discrete condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Portone di ingresso</b> (componente edilizia):	tipologia: porta in legno blindata in ottime condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Antenna collettiva</b> (componente edilizia):	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Antifurto (componente edilizia):</b>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Gas (impianto):</b>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: mediocre. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Elettrico (impianto):</b>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: mediocre. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Fognatura (impianto):</b>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Telefonico (impianto):</b>	tipologia: sottotraccia. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Citofonico (impianto):</b>	tipologia: non rinvenuto. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Idrico (impianto):</b>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: mediocre. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Termico (impianto):</b>	tipologia: autonomo. Alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio. Condizioni: mediocre. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

#### Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare	€ 800	€ 1.500



Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2022)	€ 890	€ 1.400
-------	---	-------	---------

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 400</u> <u>IMMOBILE IN STATO DI</u> <u>ABBANDONO</u>
-----------------------------	---

#### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

**Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità MEDIOCRE sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione interna ed esterna, IN STATO DI ABBANDONO.**

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 800 e i 1.500 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **400 €/mq**.

#### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Gambolò (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2022/2023 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2022.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione – Sub. 5/4	117,00	€ 46.800,00	€ 46.800,00
<b>TOTALE</b>			€ 46.800,00	€ 46.800,00

#### 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 7.020,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e ripristino stato dei luoghi:

- € 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Spese insolute biennio condominio:

Decurtazioni per lo stato di possesso:

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, potrebbe essere diviso in due lotti, come già si mostra nelle planimetrie catastali.

Si ritiene comunque che debba essere alienato in un unico lotto in quanto potrebbe essere più appetibile, considerato sia le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti e lo stato di abbandono totale.

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

**€ 35.780,00**

Milano, 21.08.2023

**Il Perito**  
Arch. Anna Teresa Ritacco



**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visure storiche per immobile;
- 4 – 4.1 - Planimetrie catastali;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 – Atto di compravendita;
- 7 – 7.1 – 7.1 – 7.3 - Pratiche Comune.