
TRIBUNALE DI PAVIA

**Liquidazione controllata del
sovraindebitato
n. 6/2022**

*Giudice dott. Francesco Rocca
Liquidatore dott. Fabio Braghieri*

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

**LOTTO 06
Comune di Gambarana
Foglio 9 – mapp. 749/4, 5 – A3
Foglio 9 – mapp. 755/1 – C6
Foglio 9 – mapp. 805 – C2**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

Lotto 06

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente Porzione di fabbricato ad abitazione e accessori in contesto di corte di remota costruzione ristrutturata intorna al 2003. Al piano terreno ingresso studio, cantina comunicante, cucina, ampio salone, disimpegno, lavanderia e bagno, centrale termica con accesso esterno. Con scala interna al piano primo corridoio, una camera con disimpegno, cabina armadio e bagno. Porzione di sottotetto ispezionabile.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Gambarana come segue:

Foglio 9 – mappale 749 – sub. 4 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T-1– A3
– CL. 3 – 8,5 VANI – R.C. 329,24

Foglio 9 – mappale 749 – sub. 5 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T– C6 –
CL. 2 – 35 MQ – R.C. 66,88

Foglio 9 – mappale 755 – sub. 1 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T– C6 –
CL. 2 – 11 MQ – R.C. 21,02

Foglio 9 – mappale 805 – VICOLO DELLA CHIESA n. 12 Piano T-1– C2 – CL. U
– consistenza 45 mq – Superficie catastale 56 mq – R.C. 41,83.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

Proprietà DEBITORE ESECUTATO in regime di separazione dei beni

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Cassano Nicola in data 28/

DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CATTANEO FRANCO ALBERTO contro CATTANEO Franco Alberto nato a MILANO (MI) il 25/01/1953 CTTFNC53A25F205Q per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4 - VALORE	
Valore di stima	257.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	38.550,00
	9.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	209.450,00

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

Beni in VIA GARIBALDI n. 7 – Gambarana PV

LOTTO 06

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**PORZIONE DI FABBRICATO AD ABITAZIONE DI 8,5 VANI, DUE
ATORIMESSE, DEPOSITO.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX**

Porzione di fabbricato ad abitazione e accessori in contesto di corte di remota costruzione ristrutturata intorna al 2003. Si accede all'abitazione direttamente dalla via Garibaldi al civ.7. Presente altresì accesso carraio sempre dalla via Garibaldi procedendo su corte comune al mappale 755/4 sino ai beni oggetto di stima (la corte 755/4 è catastalmente bene comune non censibile alle particelle 749/3 ora 749/4 e 5, 755/1, 755/2, 755/3). Si da atto che la corte 752 – a cui si accede da ingresso pedonale e carraio da via A. Marziani- è catastalmente bene comune non censibile alle particelle 749/1-750, 749/2-751, 749/3 ora 749/4 e 5 , 753, 754, 755/1, 755/2, 755/3. Tuttavia detto accesso di fatto asserve i mapp. 749/1-750, 749/2-751, 753, 754 terzi rispetto i beni in oggetto ed essendo i beni in stima fisicamente separati da recinzione e cancello a perimetrazione del mapp. 752, 751, 749/2. Trattasi di fabbricato di tipo tradizionale in muratura portante con solai misti e copertura a falde in legno e coppi: la porzione attestata su via Garibaldi è di remota costruzione mentre la porzione su unico livello prospiciente la corte interna è un ampliamento del 2003.

Al piano terreno ingresso studio, cantina comunicante, cucina, ampio salone, disimpegno, lavanderia e bagno, centrale termica con accesso diretto da corte. Con scala interna al piano primo corridoio, una camera con disimpegno, cabina armadio e bagno. Porzione di sottotetto ispezionabile.

Ampio portico censito ad autorimessa 755/5, altra autorimessa in corpo di fabbrica indipendente 755/1 e fabbricato a deposito 805.

Si da atto che unico accesso al mappale 805 è dalla corte 755/4.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Gambarana come segue:

**Foglio 9 – mappale 749 – sub. 4 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano
T-1– A3 – CL. 3 – 8,5 VANI – R.C. 329,24**

**Foglio 9 – mappale 749 – sub. 5 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano
T– C6 – CL. 2 – 35 MQ – R.C. 66,88**

**Foglio 9 – mappale 755 – sub. 1 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano
T– C6 – CL. 2 – 11 MQ – R.C. 21,02**

**Foglio 9 – mappale 805 – VICOLO DELLA CHIESA n. 12 Piano T-1–
C2 – CL. U – consistenza 45 mq – Superficie catastale 56 mq – R.C.
41,83**

Mappali Terreni Correlati

Foglio 9 – mappale 805 – ENTE URBANO – are 01 ca 31

Nota: Foglio 9 mappale 755 sub. 5 cat. A6. Con atto di precisazione catastale a rogito del Notaio Carlo Cavagna di Voghera in data 30 marzo 2007 n. 14694 di Rep. trascritto in data 20 aprile 2007 ai nn. 5222/3155 le parti: *danno atto e riconoscono - che le entita' trasferite con atto a rogito notaio Nicola Cassano in data 28 novembre 2006 n. 173710/36557 di rep.,*

*trascritto a Vigevano il giorno 11 dicembre 2006 ai numeri 15839/9517 ed individuate al foglio 9, mappale n. 749, sub 4, foglio 9, mappale n. 749 sub. 5 foglio 9, mappale n. 755 sub.1, come sopra in premessa **risultano altresì censite per mera duplicazione di allibramento al mappale 146 del foglio 9 di catasto fabbricati di cui sopra'' (il M.n.146 a seguito di variazione del 22.06.2015 pratica n. PV 009354 è diventato il M.n 755 sub. 5).***

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **209.450,00**

Coerenze in contorno in corpo unico

749/4, 5: la via Garibaldi, 749/2, la corte al 755/4 (come da elaborato planimetrico 18/04/2006 n. 85299).

755/1: la corte 755/4, mappale 424.

805: la corte al 755/4, mappale 881, 804, 863.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 07/09/2022 l'abitazione è occupata dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che è presente oltre al debitore esecutato in forza di Decreto di omologazione della separazione consensuale dei coniugi del Tribunale di Pavia in data 26 gennaio 2016

Condizioni riportate nel decreto: la parte di abitazione censita al NCEU Comune di Gambarana Fg 9 mapp. 749/4, 5 e 755/1, 2, 3, 4 piano terra e P1 verrà assegnata alla moglie.

Osservazioni

Il decreto non risulta trascritto e poiché posteriore all'iscrizione di ipoteca non è opponibile alla procedura.

Il mappale 805 è nel possesso del debitore. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 10/01/2023

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Decreto di omologazione della separazione consensuale dei coniugi del Tribunale di Pavia in data 26 gennaio 2016

Condizioni: la parte di abitazione censita al NCEU Comune di Gambarana Fg 9 mapp. 749/4, 5 e 755/1, 2, 3, 4 piano terra e P1 verrà assegnata alla moglie.

Osservazioni

Il decreto non risulta trascritto e poiché posteriore all'iscrizione di ipoteca non è opponibile alla procedura.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

3.1.5. Servitù: Nessuna

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

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 03/05/2010 ai n.ri 4217/1037, a seguito di atto in data 22/04/2010 n. 181229/41383 rep. Notaio

16/03/2022 n. 1336 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore
XX
XXXXXXXXXX contro XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1 del
diritto di proprietà** degli immobili oggetto di E.I. (identificativo:
Gambarana Foglio 9 – mapp. 755 – sub.5)

- ATTO GIUDIZIARIO trascritto a Vigevano il 25/11/2022 ai n.ri
10905/7803 SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO del 12/10/2022 n.ri
120/2022 di rep. Tribunale di Pavia a favore MASSA DEI CREDITORI
DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CATTANEO FRANCO ALBERTO contro
CATTANEO Franco Alberto nato a MILANO (MI) il 25/01/1953
CTTFNC53A25F205Q per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle
pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia
quanto segue:

lievi difformità nelle dimensioni dei vani e nella partizione interna,
regolarizzabile con sanatoria e il pagamento di sanzione. Per quanto riguarda
i posti auto al sub.5 si riscontra che nella variante finale di progetto non
erano previsti i serramenti a chiusura delle grandi aperture sul fronte interno,

inoltre è presente riscaldamento nel vano che deve essere rimosso poiché trattasi di ambiente non riscaldabile, realizzato anche un serramento. Deve essere ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto in alternativa può essere valutata con l'ufficio tecnico comunale la sanabilità delle opere. Quanto al 755/5 non fu oggetto di intervento nel 2003 e parimenti censito in Catasto nel 2006 con l'aggiornamento catastale degli altri immobili della corte. Detto fabbricato risulta esistente, benché con sagoma lievemente differente, già nella scheda catastale del 1939 come mappale 146. Ai fini della perizia può essere considerato ante' 67 tuttavia poiché è stato indubbiamente oggetto di intervento di ripristino si ritiene corretto procedere alla denuncia in sanatoria. Al piano primo il corridoio risulta avere larghezza inferiore alle previsioni progettuali, si prevedono opere di adeguamento per consentire almeno in parte una larghezza idonea per l'adattabilità per le barriere architettoniche.

Mappale 805: parziale demolizione di fabbricato e ristrutturazione. Le opere non risultano autorizzate

Per quanto sopra si espone a corpo e non a misura decurtazione al valore di stima che si intende a copertura di ogni onere e spesa dovesse emergere.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

Precisazioni catastali:

il mappale 755 sub. 5 del foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Gambarana deriva dal mappale 146 a seguito di variazione del 22.06.2015 pratica n. PV 009354.

Atto di precisazione catastale a rogito del Notaio Carlo Cavagna di

stesse risultano, per mera duplicazione di allibramento, erroneamente individuate al foglio 9, mappale n. 146 suddetto;

- che pertanto il prezzo indicato nel sopracitato atto era inclusivo delle entità per duplicazione individuate al foglio 9, mappale n. 146, come sopra; ciò premesso

i sottoscritti XXXXXXXXXXXX, nella qualità predetta, e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX danno atto e riconoscono

- che le entità trasferite con atto a rogito notaio Nicola Cassano in data 28 novembre 2006 n. 173710/36557 di rep., trascritto a Vigevano il giorno 11 dicembre 2006 ai numeri 15839/9517 ed individuate al foglio 9, mappale n. 749, sub 4, foglio 9, mappale n. 749 sub. 5 foglio 9, mappale n. 755 sub. 1, come sopra in premessa risultano altresì censite per mera duplicazione di allibramento al mappale 146 del foglio 9 di catasto fabbricati di cui sopra"

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia comune di Gambarana IDENTIFICA l'attuale proprietà:

QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NULLA DA OSSERVARE

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI

PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL

17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione

Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 10/01/2023 le unità immobiliari risultano di

Premesso: Atto di precisazione catastale a rogito del Notaio Carlo Cavagna di Voghera in data 30 marzo 2007 n. 14694 di Rep. Trascritto con nota in data 20 aprile 2007 ai nn. 5222/3155

“le entità individuate al foglio 9, mappale n. 749, sub 4, foglio 9, mappale n. 749 sub. 5 foglio 9, mappale n. 755 sub. 1, risultano altresì censite per mera duplicazione di allibramento al mappale 146 del foglio 9 di catasto fabbricati”.

relativamente al M.n. 755 sub. 5 del foglio 9

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Cassano Nicola in data 28/

11/2006 n. 173710/36557 di Rep., trascritto a Vigevano in data 11
/12/2006 ai nn. 15839/9517

Contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- il regime del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella nota sopra citata
veniva indicato come separazione di beni;

(Fg p - M.n. 749 sub.4, sub. 5 ed al M.n. 755 sub. 1)

relativamente al M.n. 146

A

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Inforza di successione legittima in morte di XXXXXX deceduta il 12
settembre 2005 giusta denuncia di successione presentata a Mortara in
data 23 febbraio 2006 ed annotata al 88 vol 627, trascritto a Vigevano in
data 16 agosto 2006 ai nn. 10620/6386

a carico di

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio 9

M.n. 146 via Giuseppe Garibaldi n. 8 vani 9 p. T;

A

XX

XXXXXX, per la quota di 45/108 (quarantacinque centottesimi) di proprietà

XX

XXXX per la quota di 45/108 (quarantacinque centottesimi) di proprietà

In forza di successione legittima in morte di CHIESA Ermanno Giuseppe deceduta il 14 maggio 1998 giusta denuncia di successione presentata a Mede in data 20 luglio 1998 al n. 79 vol 315, trascritto a Vigevano in data 29 novembre 1999 ai nn. 10424/6969

a carico di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio 9

M.n. 146 via Giuseppe Garibaldi n. 8 vani 9

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXX deceduta il 24 agosto 1985 giusta denuncia di successione

presentata a Mede in data 20 luglio 1998 al n. 78 vol 315, trascritto a Vigevano in data 29 novembre 1999 ai nn. 10423/6968

a carico di

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio 9

M.n. 146 via Giuseppe Garibaldi n. 8 vani 9

A

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 (un sesto) di proprietà;

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/6 (un sesto) di proprietà

In forza di successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXXX

deceduta il 3 aprile 1983 giusta denuncia di successione presentata a

Mede in data 20 luglio 1998 al n. 77 vol 315, Trascritto a Vigevano in

data 29 novembre 1999 ai nn. 10422/6967

a carico di

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio 9

M.n. 146 via Giuseppe Garibaldi n. 8 vani 9

relativamente ai M.n. 749 sub.4, sub. 5 ed al M.n. 755 sub. 1

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di Decreto di trasferimento Immobili del tribunale di Vigevano
del 19 giugno 2003 n. 771 di Rep, trascritto a Vigevano in data 8 luglio
2003 ai nn. 7988/5315

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

gli identificativi nel Catasto Fabbricati del Comune di Gambarana

Foglio 9

M.n. 168 sub. 2 cat. A/4 vani 5 via Garibaldi n. 7

M.n. 169 - M.n. 170 - M.n. 171 sub. 4 - tutti graffiati al M.n 168 sub. 2;

nel Catasto Terreni del Comune di Gambarana

Foglio 9

M.n. 231 fabb rurale di 2 are 48 centiare

M.n. 234 terreno di 2 are 12 centiare

Osservazioni:

- i predetti mappali censiti al Catasto Fabbricati a seguito di variazione
del 4.4.2006 pratica n. PV0056548 sono diventati il M.n 749 sub. 3 il
quale a sua volta a seguito di variazione del 19.06.2006 Pratica n.
PV0106610 è diventato il M.n. 749 sub. 4 e sub. 5;

- i M.n. 231 e 234 a seguito di Variazione del 17/03/2006 Pratica n.
PV0043397 in atti dal 17/03/2006 sono stati accorpati nel M.n. 54 il

quale a sua volta è stato frazionato generando il M.n. 755 di mq. 1570 area di sedime del M.n. 755 sub. 1 unità afferente edificata su area di corte con variazione del 4.04.2006 PV 0056558, oggetto del pignoramento sopra citato;

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di atto di compravendita del 17/06/1999 n.ri 71197 di rep. Notaio Soresi Leonardo, trascritto a Vigevano il 12/07/1999 n.ri 6177/4213

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXX

gli identificativi nel Catasto Fabbricati del Comune di Gambarana

Foglio 9

M.n. 168 sub. 2 cat. A/4 vani 5 via Garibaldi n. 7

M.n. 169 - M.n. 170 - M.n. 171 sub. 4 - tutti graffati al M.n 168 sub. 2;

nel Catasto Terreni del Comune di Gambarana

Foglio 9

M.n. 231 fabb rurale di 2 are 48 centiare

M.n. 234 terreno di 2 are 12 centiare

relativamente al m.n 755 sub. 1

A

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore D'avino in data 2 febbraio 2001 rep n. 170418, trascritto a Vigevano in data 6 febbraio 2001 ai nn. 955/760

Contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio 9

M.n. 54 fabbricato rurale di 5 are 78 centiare

M.n. 56 terreno di 11 are 72 centiare

M.n. 420 fabbricato rurale di 2 centiare

M.n. 421 fabbricato rurale di 31 centiare

Osservazioni:

- i predetti Mappali a seguito di Variazione del 17/03/2006 Pratica n. PV0043397 in atti dal 17/03/2006 sono stati accorpati nel M.n. 54 di mq. 2506 il quale a sua volta è stato frazionato generando il M.n. 755 di mq. 1570 area di sedime del M.n. 755 sub. 1 unità afferente edificata su area di corte con variazione del 4.04.2006 PV 0056558, oggetto del pignoramento sopra citato;

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Gasparro di Corsico
in data 5 maggio 1999 n. 2267 di Rep. , trascritto a Vigevano in data 27
maggio 1999 ai nn. 4459/3085

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nel Catasto Terreni del Comune di Gambarana

Foglio 9

M.n. 54 fabbricato rurale di 5 are 78 centiare

M.n. 56 terreno di 11 are 72 centiare

M.n. 420 fabbricato rurale di 2 centiare

M.n. 421 fabbricato rurale di 31 centiare

nel Catasto Fabbricati del Comune di Gambarana

Foglio 9

M.n 232 sub. 1 VIA MARZIANI n. 2.

Osservazioni :

- il M.n. 54 a seguito di tipo mappale a seguito di Variazione del
17/03/2006 Pratica n. PV0043397 in atti dal 17/03/2006 ha generato il
M.n 755 di mq. 1570 area di sedime del M.n. 755 sub. 1 unità afferente

edificata su area di corte con variazione del 4.04.2006 PV 0056558

Si precisa che i MM.nn. 54 di mq. 578, 56 di mq. 1172, 420 di mq. 2, 421 di mq. 31, 231 di mq. 248, 234 di mq. 212, 232 di mq. 139 ed il M.n. 55 di mq. 124 a seguito di Variazione del 17/03/2006 Pratica n. PV0043397 in atti dal 17/03/2006 sono stati accorpati nel M.n. 54 di mq. 2506 il quale a sua volta è stato frazionato generando il M.n. 755 di mq. 1570 area di sedime del M.n. 755 sub. 1 unità afferente edificata su area di corte con variazione del 4.04.2006 PV 0056558, oggetto del pignoramento sopra citato.

relativamente al m.n 805

A

CATTANEO Franco Alberto nato a MILANO (MI) il 25/01/1953
CTTFNC53A25F205Q

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Cavagna in data 30/03/2007 n. 14696/7249 di Rep., trascritto a Vigevano in data 16/04/2007 ai nn. 4886/2988

Contro

RABOSI Marilena nata a MEDE (PV) il 03/03/1949
RBSMLN49C43F080V

FERRARI Luca nato a MORTARA (PV) il 04/05/1979
FRRLCU79E04F754Y

FERRARI Gianna nata a GAMBARANA (PV) il 14/01/1947
FRRGNN47A54D892O

Osservazioni: HA DATO ATTO LA PARTE ACQUIRENTE CHE IL

SUDETTO IMMOBILE VIENEACQUISTATO AL FINE DI ADIBIRLO A PERTINENZA DELL'ABITAZIONE SITA IN GAMBARANA, VIA ALDO MARZIANI ANGOLO VIA GARIBALDI, ACQUISTATA CON ATTO A ROGITO NOTAIO NICOLA CASSANO IN DATA 28 NOVEMBRE 2006 N. 173710/36557 DI REP.

A

FERRARI GIANNA per quota di comproprietà pari a 2/12 per successione ex lege alla signora Vaccarone Lucia nata a Cernago il 2 marzo 1905, deceduta il 28 maggio 1988 denuncia di successione N. 9 Vol. 283 presentata a Mede il 25 gennaio 1989 trascritta a Vigevano il 11/02/1991 ai n.ri 1281/993 e per la quota di comproprietà pari a 4/12 per successione ex lege al signor Ferrari Ettore nato a Gambarana il 9 aprile 1906, deceduto il 1° maggio 1990 denuncia di successione N. 34 Vol. 288 presentata a Mede l'8 settembre 1990 trascritta Vigevano il 04/11/1991 ai n.ri 8056/5803;

A

FERRARI LUCA

RABOSI MARILENA

per quota di comproprietà pari ad 1/12 ciascuno in forza di successione ex lege al signor Ferrari Angelo nato a Gambarana il 10 settembre 1945, deceduto il 3 giugno 1989 denuncia di successione N. 42 Vol. 543 presentata a Mortara il 31 agosto 1989 trascritta a Vigevano il 02/02/1990 n.ri 715/542

A

FERRARI LUCA per la residua quota di comproprietà pari a 4/12 in forza di successione ex lege al signor Ferrari Ettore, come sopra.

Nota: non risulta trascrizione accettazione tacita di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967.

Concessione per lavori di ristrutturazione n.01/2003 del 05/12/2003 prot. N. 2806

Denuncia Inizio attività in data 23 gennaio 2006 n. 196 di Prot.

Denuncia Inizio attività in data 5 giugno 2006 n. 1639 di Prot.

Richiesta di agibilità presentata il 04/08/2006 prot. 2110

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: L'immobile oggetto di perizia è inserito in contesto centrale il cui tessuto urbano è prevalentemente residenziale. L'insediamento è ben posizionato sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Gambarana è un comune italiano di 200 abitanti della provincia di Pavia in

Lombardia. Si trova nella Lomellina meridionale, nella pianura alluvionale presso la riva sinistra del Po.

8.3. Descrizione dei beni

Abitazione in fabbricato di corte di remota costruzione successivamente ampliato e ristrutturato intorno al 2003. Strutture in muratura portante, solaio misto in legno, copertura a falde in legno con manto in coppi. Finiture di pregio medio buono che rispettano la tipologia costruttiva del fabbricato.

Si segnalano tracce di umidità su i muri portanti perimetrali e di spina per risalita per capillarità tipica della zona e della tipologia costruttiva.

SUPERFICI CATASTALI

Abitazione mapp.	749/4	mq. 265,00
Autorimessa mapp.	749/5	mq. 40,00
Autorimessa e rip. mapp.	755/1	mq. 14,00
Deposito e corte mapp.	805	mq. 56,00

✓ **Superficie Commerciale complessiva:**

mq. 302,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale,

di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: GAMBARANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	760	L			
Abitazioni civili	Ottimo	810	900	L			
Box	Normale	385	475	L			

IMMOBILIARE.IT

Quotazioni immobiliari nel comune di Gambarana

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Gambarana. Il periodo di riferimento è Giugno 2022.



Vendita

226 €/m²

da 213 €/m² a 2.146 €/m²

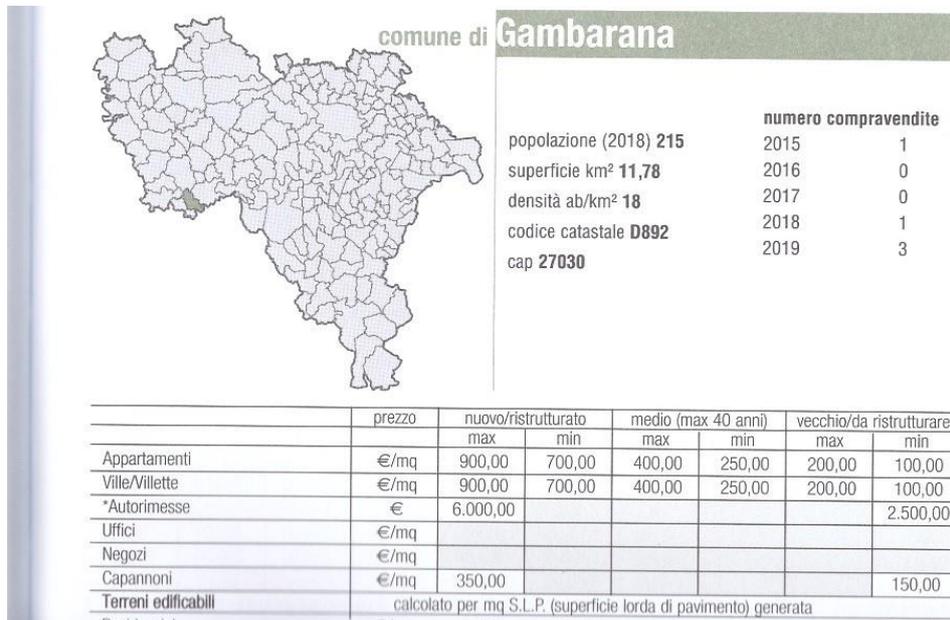


Affitto

4,53 €/m²

da 3,47 €/m² a 9,74 €/m²

LO SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE 2019-20



9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	EURO 257.000

Valore complessivo del lotto: **€ 257.000,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 257.000,00 x 15% € 38.550,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, e adeguamento delle opere, allineamento volture e passaggi:

a corpo € 9.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

VALORE ARROTONDATO

QUOTA 1/1 PROPRIETA' € 209.450,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 10/01/2023

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla