

---

**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 07  
Abitazione – Comune di Gambarana  
Foglio 9 – mapp. 749/1– 750**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---

## Liquidazione n. 6/2022 Lotto 07

### “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 intorno al 2003. Si accede all'abitazione procedendo da ingresso carraio e pedonale direttamente dalla via Marziani civ. 2 indi alla corte al Fg 9 mappale 752 BCNC e quindi al sedime esclusivo al mappale 750. 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 asserva i mapp. 749/1-750, 749/2-751, 753, 754 essendo i restanti beni fisicamente separati da recinzione e cancello a perimetrazione del mapp. 751, 752, 754.

Trattasi di fabbricato di tipo tradizionale in muratura portante e copertura a vista con falde in legno e coppi.

Al piano terreno ingresso soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio, studio. L'area a marciiede di cui al mappale 750 è corte esclusiva.

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

**Foglio 9 – mappale 749 – sub. 1 – graffato mappale 750**

**VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T– A3 – CL. 3 – 5 VANI – R.C. 193,67**

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--





**Beni in VIA MARZIANI n. 2 – Gambarana PV**

**LOTTO 07**

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

**PORZIONE DI FABBRICATO AD ABITAZIONE DI 3 VANI E ACCESSORI AL PT.**

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

Porzione di fabbricato ad abitazione e accessori in contesto di corte di remota costruzione ristrutturata intorno al 2003. Si accede all'abitazione procedendo da ingresso carraio e pedonale direttamente dalla via Marziani civ. 2 indi alla corte al Fg 9 mappale 752 BCNC e quindi al sedime esclusivo al mappale 750 (si da atto che l'accesso pedonale insiste sul mappale 750 e anche l'accesso carraio per minor porzione, risulta così gravato da servitù di passo non trascritta ma di fatto). Si precisa 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 essendo i restanti beni fisicamente separati da recinzione e cancello a perimetrazione del mapp. 751, 752, 754.

Trattasi di fabbricato di tipo tradizionale in muratura portante e copertura a vista con falde in legno e coppi.

Al piano terreno ingresso soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio, studio. L'area a marciapiede di cui al mappale 750 è corte esclusiva.

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

**Foglio 9 – mappale 749 – sub. 1 – graffato mappale 750**

**VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T– A3 – CL. 3 – 5 VANI – R.C.**

**193,67**

**Mappali Terreni Correlati**

**Foglio 9 – mappale 750 – ENTE URBANO – are 00 ca 31**

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 90.000,00**

**Coerenze in contorno in corpo unico**

La via Marziani, il mappale 752 BCNC, mappale 751 e 749/2.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 07/12/2022 l'abitazione è libera, presente il signor XXXXXXXX che consente l'accesso. 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







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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **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



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 231 e 234 (oltre a 54, 55, 56, 232, 232/1, 420, 421) 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 i mappali 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755.

A

XX

XXX

XX

XXXXXXXXXXXX

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



Foglio 9 mappale 171 sub.2

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

## **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, copertura a vista 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.

MISURE INDICATIVE - rif. sopralluogo:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>
P.T.	Ingresso-soggiorno-cucina	56,70
P.T.	Disimpegno	07,20
P.T.	Bagno	07,10
P.T.	Rip.	03,30
P.T.	Camera 1	16,70
P.T.	Studio	12,15
P.T.	Area esclusiva	31,00

✓ **Superficie Commerciale complessiva:**

**mq. 130,00**

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 prudentiale, 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 €/m<sup>2</sup>**

da 213 €/m<sup>2</sup> a 2.146 €/m<sup>2</sup>



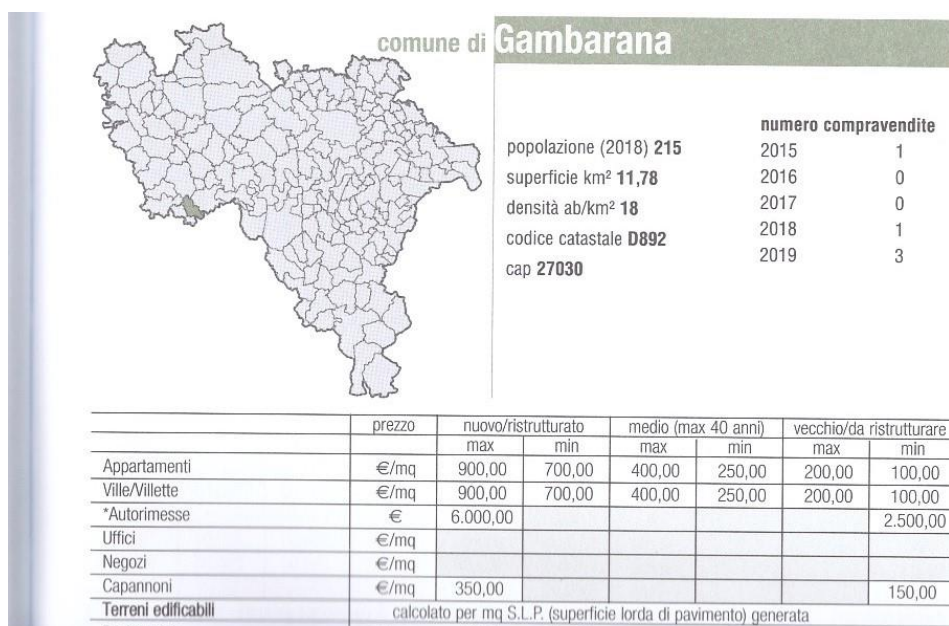
Affitto

**4,53 €/m<sup>2</sup>**

da 3,47 €/m<sup>2</sup> a 9,74 €/m<sup>2</sup>



## LO SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE 2019-20



### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	<b>EURO 110.000</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 110.000,00**

### 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:

€ 110.000,00 x 15%

€ 16.500,00

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

€ 3.500,00

#### **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' € 90.000,00**

\*\*\*\*\*

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*