
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 08
Abitazione – Comune di Gambarana
Foglio 9 – mapp. 749/2– 751**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

Liquidazione n. 6/2022 Lotto 08

“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. Trattasi di fabbricato di tipo tradizionale in muratura portante e copertura a vista con falde in legno e coppi. Al piano terreno ingresso soggiorno, pranzo, cucina, vano sscala. Al piano primo corridoio, camera con cabina armadio, camera, bagno. Area di cui al mappale 751 è corte esclusiva.

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

Foglio 9 – mappale 749 – sub. 2 – graffato mappale 751

**VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T-1 – A3 – CL. 3 – 7,5 VANI – R.C.
290,51**

Mappali Terreni Correlati

Foglio 9 – mappale 751 – ENTE URBANO – are 00 ca 60

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

XX
XXXXXXXXXXXX

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Redeghieri Baroni Lorenzo in data 07/11/2008 n. 1054/820 di Rep., trascritto a Vigevano in data 13 /11/2008 ai nn. 13748/8337

Contro

Beni in VIA MARZIANI n. 2 – Gambarana PV

LOTTO 08

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

PORZIONE DI FABBRICATO AD ABITAZIONE DI 4 VANI E ACCESSORI AL PT-1.

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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 indi alla corte al Fg 9 mappale 752 BCNC e quindi al sedime esclusivo al mappale 751 (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 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, pranzo, cucina, vano sscala. Al piano primo corridoio, camera con cabina armadio, camera, bagno. Area di cui al mappale 751 è corte esclusiva.

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

Foglio 9 – mappale 749 – sub. 2 – graffato mappale 751

VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T-1 – A3 – CL. 3 – 7,5 VANI –

R.C. 290,51

Mappali Terreni Correlati

Foglio 9 – mappale 751 – ENTE URBANO – are 00 ca 60

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 110.750,00**

Coerenze in contorno in corpo unico

La via Garibaldi ad angolo la via Marziani, il mappale 749/1 e 750, il mappale 752 BCNC, la corte mappale 755/4, altra abitazione al mappale 749/4.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 07/12/2022 è presente il signor XXXXX che consente l'accesso. Risulta registrato contratto di locazione presso l'Ufficio del Registro di Mortara ai n.ri 2583 3T del 2018, per porzione dell'immobile, a favore del sig. XXXXXXXX a far data del 01/10/2018 e sino al 30/09/2022 rinnovato per altri 4 anni con protocollo telematico il 25/10/2022 sino al 30/09/2026. Canone annuo € 600,00. **Giuridicamente occupato.**

lievi difformità nelle dimensioni dei vaniNecessita pratica edilizia e aggiornamento catastale. 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.

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
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con atto di compravendita del 17/11/2006 n.ri 58789/9911 di rep. Notaio
Lorenzo Montenero trascritto a Vigevano il 24/11/2006 n.ri 14989/8963

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 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

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

XXXXXXXXXXXX

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

contro

XX

XXXXXXXXXXXX

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

A

XX

XXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXX

XX

XXXXXX

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 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:

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.T.	Soggiorno	39,00
P.T.	Pranzo	22,45
P.T.	Cucina	10,40
P.T.	Bagno	04,60
P.T-1	Vano scala	17,45
P.1.	Corridoio	11,15
P.1.	Camera 1	16,70
P.1.	Camera 2	14,35
P.1.	Bagno	09,35
P.T.	Area esclusiva	60,00

✓ **Superficie Commerciale complessiva:**

mq. 210,00

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

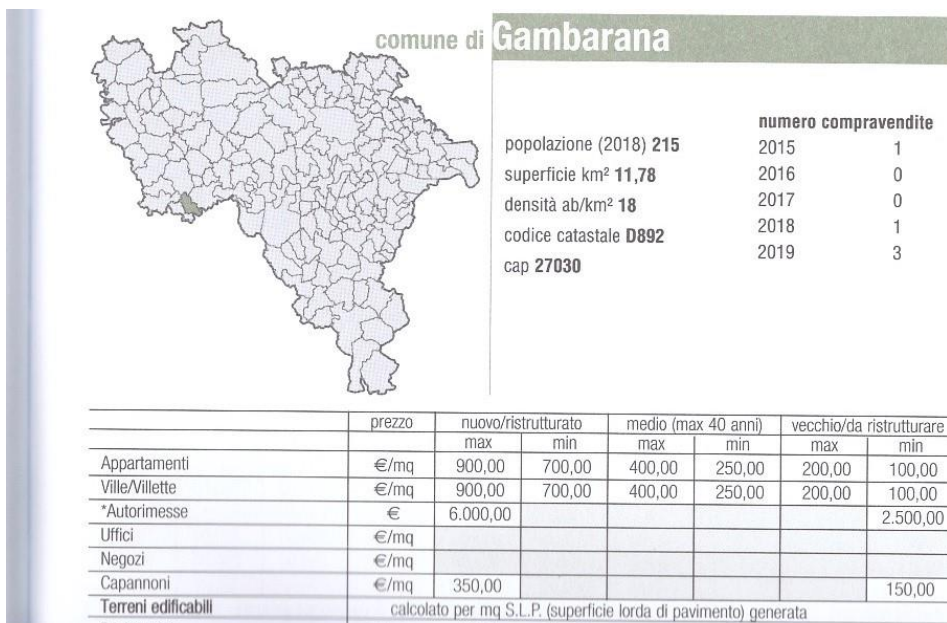


Affitto

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 175.000

Valore complessivo del lotto: **€ 175.000,00**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 175.000,00 x 15% € 26.250,00

Decurtazioni per contratto di locazione opponibile:

€ 175.000,00 x 20% € 35.000,00

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 € 3.000,00

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' € 110.750,00

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