

---

**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 IMMOBILIARE**

**LOTTO 09  
Comune di Gambarana  
Foglio 9 – mapp. 753 posto auto  
Foglio 9 – mapp. 754 deposito**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---

# Liquidazione n. 6/2022 Lotto 09

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE
--------------------------

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente Porzione di fabbricato a deposito, posto auto e area di corte in contesto di corte di remota costruzione ristrutturata intorno al 2003. Si accede da ingresso carraio e pedonale direttamente dalla via Marziani indi alla corte al Fg 9 mappale 752 BCNC (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 posto auto scoperto di fatto tuttavia si tratta di area cortilizia e giardino al mappale 753. Vecchio fienile su due livelli con deposito al piano terra e portico aperto al piano 1° oltre a corte esclusiva.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

### **Quanto a mappale 754**

XX

XXXXXXXXXXXXXX

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Redeghieri Baroni Lorenzo





4 - VALORE	
------------	--

Valore di stima	18.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	<u>2.700,00</u>
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b><u>15.300,00</u></b>

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

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

**LOTTO 09**

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

**POSTO AUTO SCOPERTO, PORZIONE DI FABBRICATO A DEPOSITO AL PT-1 E AREA DI CORTE.**

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

Porzione di fabbricato a deposito, posto auto e area di corte in contesto di corte di remota costruzione ristrutturata intorno al 2003. Si accede procedendo da ingresso carraio e pedonale direttamente dalla via Marziani indi alla corte al Fg 9 mappale 752 BCNC (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 posto auto scoperto di fatto tuttavia si tratta di area cortilizia e giardino am mappale 753. Vecchio fienile su due livelli con deposito al piano terra e portico aperto al piano 1° oltre a corte esclusiva.

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

**Foglio 9 – mappale 753 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T – C6**

– CL. 1 – 24 mq – R.C. 38,42

**Mappali Terreni Correlati**

**Foglio 9 – mappale 753 – ENTE URBANO – are 00 ca 24**

\*\*\*

**Foglio 9 – mappale 754 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T-1 –  
C2 – CL. U – consistenza 35 mq – Superficie catastale 58 mq - R.C.  
32,54**

**Mappali Terreni Correlati**

**Foglio 9 – mappale 754 – ENTE URBANO – are 01 ca 82**

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova: **€ 15.300,00**

**Coerenze in contorno in corpo unico**

il mappale 752 BCNC, la corte mappale 755/4, il mappale 755/2, ancora il  
755/4, mappale 856, mappale 935.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 07/12/2022, è presente il signor  
Cattaneo 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*









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

XXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXX

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.



data 2 febbraio 2001 rep n. 170418, trascritto a Vigevano in data 6 febbraio 2001 ai nn. 955/760

Contro

XX

XXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXX

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.

## **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

Trattasi di posto auto scoperto di fatto tuttavia si tratta di area cortilizia e giardino am mappale 753. Vecchio fienile su due livelli con deposito al piano terra e portico aperto al piano 1° oltre a corte esclusiva. Struttura in muratura portante di tipo tradizionale, copertura a falde in legno con manto in tegole.

**Superficie catastale 753** **mq. 24,00**

**Superficie catastale 754** **mq. 58,00**

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 €/m<sup>2</sup>**

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

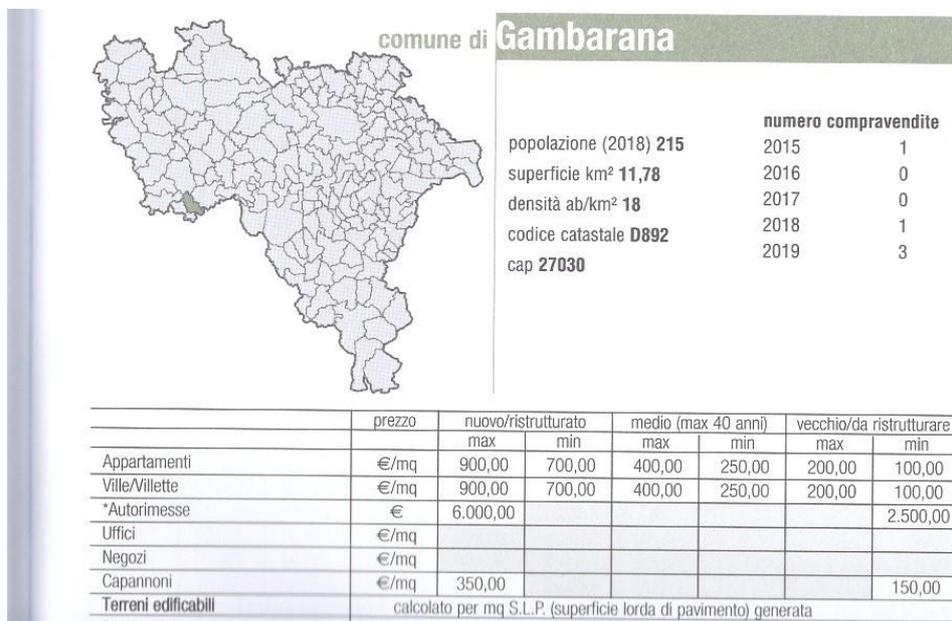


Affitto

**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
Deposito – posto auto	a corpo	compresi	<b>EURO 18.000</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 18.000,00**

### 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:

**€ 18.000,00 x 15%**

**€ 2.700,00**

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: **Nessuna**

#### **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' € 15.300,00**

\*\*\*\*\*

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*