
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 10
Comune di Gambarana
Foglio 9 – mapp. 755 – sub. 2 deposito**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

Liquidazione n. 6/2022 Lotto 10

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente Porzione di fabbricato a deposito in contesto di corte di remota costruzione ristrutturata intorno al 2003.

Trattasi di vecchio portico ex rimessa-fienile con altezza media di circa 5,60 m a deposito al piano terra.

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

Foglio 9 – mappale 755 – sub. 2 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T – C2 – CL. U – consistenza 29 mq – Superficie catastale 36 mq - R.C. 26,96

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

XX
XXXXXXXXXXXX

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
XXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, XXXXXXXX
XXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni.

Beni in VIA MARZIANI n. 2 – Gambarana PV

LOTTO 10

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
PORZIONE DI FABBRICATO A DEPOSITO AL PT.**

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

Porzione di fabbricato a deposito 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 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.

Presente altresì accesso carraio 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).

Trattasi di vecchio portico ex rimessa-fienile con altezza media di circa 5,60 m a deposito al piano terra.

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

**Foglio 9 – mappale 755 – sub. 2 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano
T – C2 – CL. U – consistenza 29 mq – Superficie catastale 36 mq - R.C.
26,96**

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova: **€ 8.700,00**

Coerenze in contorno in corpo unico

mappale 755/4 corte comune, mappale 754, ancora mappale 755/4, mappale
755/3.

2. STATO DI POSSESSO

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

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXX

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 portico vecchio ex rimessa-fienile su unico livello con altezza media di circa 5,60 m. Struttura tradizionale in muratura e copertura a falde con orditura in legno e manto in tegole.

Superficie catastale

mq. 36,00

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

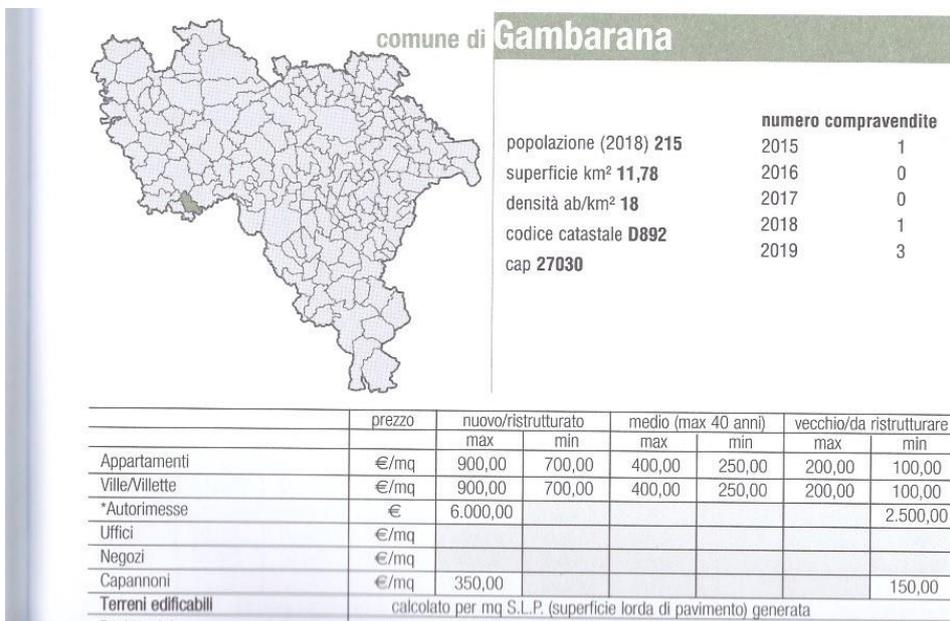


Affitto

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
Portico deposito	a corpo	compresi	EURO 12.000

Valore complessivo del lotto: **€ 12.000,00**

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:

€ 12.000,00 x 15% **€ 1.800,00**

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:

a corpo **€ 1.500,00**

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' € 8.700,00

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