
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*

SOVRAINDEBITATO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro
XX
XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4 - VALORE	
Valore di stima	12.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	1.800,00
<i>adeguamenti</i>	1.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	8.700,00

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 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

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

comune di Gambarana

popolazione (2018) 215	numero compravendite
superficie km ² 11,78	2015 1
densità ab/km ² 18	2016 0
codice catastale D892	2017 0
cap 27030	2018 1
	2019 3

	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	900,00	700,00	400,00	250,00	200,00	100,00
Ville/Villette	€/mq	900,00	700,00	400,00	250,00	200,00	100,00
*Autorimesse	€	6.000,00					2.500,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq	350,00					150,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Destinazione							

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