

---

**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 11  
Comune di Gambarana  
Foglio 9 – mapp. 755 – sub. 3 autorimessa**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---

# Liquidazione n. 6/2022 Lotto 11

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a autorimessa multipla in contesto di corte di remota costruzione ristrutturata intorno al 2003. Fabbricato di superficie catastale di 81 mq.

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

**Foglio 9 – mappale 755 – sub. 3 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano T – C6 – CL. 2 – consistenza 72 mq – Superficie catastale 81 mq - R.C. 137,58**

### 2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXX

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  
XXXXXXXXXXXXXXXX

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

### Stato di possesso

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



XX

XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4 - VALORE	
Valore di stima	35.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	5.250,00
<i>adeguamenti</i>	4.000,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>25.750,00</b>

**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 11**

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

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

Porzione di fabbricato a autorimessa multipla in contesto di corte di remota costruzione ristrutturata intorno al 2003. Si accede da 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). 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 e i beni in stima sono fisicamente separati da recinzione e cancello a perimetrazione del mapp. 751, 752, 754. Fabbricato di superficie catastale di 81 mq.

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

**Foglio 9 – mappale 755 – sub. 3 - VIA ALDO MARZIANI n. SNC Piano  
T – C6 – CL. 2 – consistenza 72 mq – Superficie catastale 81 mq - R.C.  
137,58**

**PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova: € 25.750,00**

### **Coerenze in contorno in corpo unico**

La corte comune 755/4 su più lati, fabbricato in aderenza 755/2.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 07/12/2022, è presente il signor  
XXXXXXXXXXXX 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 moglie.

#### Osservazioni

Il decreto non risulta trascritto e poiché posteriore all'iscrizione di ipoteca non è opponibile alla procedura.

*3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

*3.1.5. Servitù: Nessuna*

### **3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della**



### **3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue: dimensioni totali del fabbricato maggiori rispetto le previsioni di progetto, esorbitano le tolleranze costruttive del 2%. Necessario provvedimento in sanatoria. Si apporta decurtazione al valore di stima a corpo e copertura forfettaria di ogni onere dovesse scaturire.

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

NULLA DA OSSERVARE

### **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

NON RICORRE

### **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

Premessa catastale: i Mappali 231 e 234, 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.

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, XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni.

A

XX  
XXXXXXXXXXXX

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

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 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

XXXXXXX

XX

XXXXX

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 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

\*\*\*

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

XXXXXXXXXXXX

XX

XXXXX

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:*

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

Trattasi di corpo di fabbrica ad autorimessa multipla su unico livello con altezza media di circa 3,85 m. Struttura in muratura e copertura a falde con orditura in legno e manto in tegole.

**Superficie catastale** **mq. 81,00**

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>

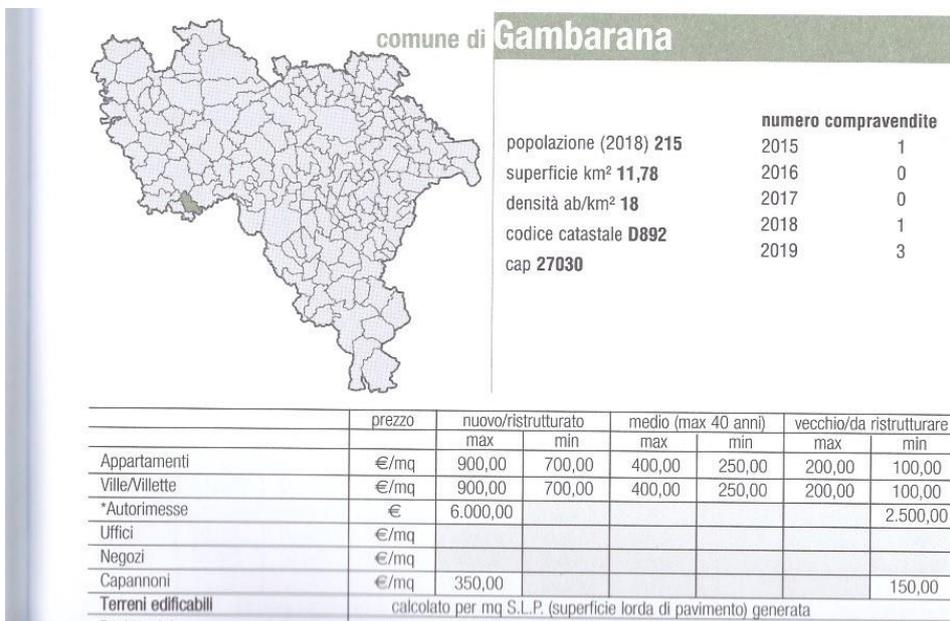


Affitto

**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
Portico deposito	a corpo	compresi	<b>EURO 35.000</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 35.000,00**

### 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:

**€ 35.000,00 x 15% € 5.250,00**

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 € 4.000,00**

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**VALORE QUOTA 1/1 PROPRIETA' € 25.750,00**

\*\*\*\*\*

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*