

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**PAVIA**

**Esecuzione Forzata**

Sede legale: Pavia  
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **158/2023**

**Giudice Dr. Francesco Claris Appiani**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Geom. Davide Michelazzo  
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 367  
C.F. MCHDVD71T07G388M - P. Iva 02708580184

Con studio in Pavia –Viale Indipendenza, 26  
telefono: 038228743  
fax: 038228743

email:  
[davide.michelazzo@libero.it](mailto:davide.michelazzo@libero.it)  
[davide.michelazzo@geopec.it](mailto:davide.michelazzo@geopec.it)

---

**Bene sito in Gambolò – fraz. Belcreda -  
Lotto Unic**

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

**A. Abitazione con locali accessori sita nel Comune di Gambolò – fraz. Belcreda - Via**

Composta da:

Piano seminterrato: locali al rustico e senza sottofondi e pavimenti  
Piano rialzato: ballatoio, ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera.

In corpo staccato ma facenti parte della stessa unità immobiliare sono presenti due locali identificati sulla planimetria catastale come “ripostiglio e portico” e una tettoia costruita in adiacenza ma non identificata catastalmente.

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa **mq. 146**

Identificati al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 305, sub.1 categoria A/7, classe 2, composto da 5,5 vani, posto al piano T-1, rendita: € 383,47

Coerenze abitazione:  
Nord: cortile comune  
Sud: mapp.306  
Est: cortile comune  
Ovest: cortile comune

Coerenze locali accessori:  
Nord: altra u.i.u. al sub. 2 (autorimessa)  
Sud: mapp.306  
Est: cortile comune  
Ovest: cortile comune

**B. Autorimessa sita nel Comune di Gambolò – fraz. Belcreda - Via**

[REDACTED]

Composta da:  
Piano terra: locale autorimessa  
Piano primo: legnaia

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 15

Identificata al catasto fabbricati come segue:  
Foglio 23, mappale 305, sub.2 categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, posto al piano T, rendita: € 26,65

Intestata a:

[REDACTED]

Coerenze autorimessa:  
Nord: mapp.1700  
Sud: altra u.i.u al sub.1  
Est: cortile comune  
Ovest: cortile comune

**Si precisa che l'area esterna ai sub. 1 e 2 di circa mq 190 è da considerarsi comune ai due subalterni.**

Coerenze lotto (mapp.305)  
Nord: mapp. 1700  
Sud: mapp. 306  
Est: Via Ugo da Gambolate  
Ovest: mapp.1607

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: i fabbricati sono posti nel Comune di Gambolò – fraz. Belcreda, in zona a traffico locale e parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:  
l'unità è situata in Via [REDACTED] in frazione Belcreda, posta a circa 4 km dal centro di Gambolò. Non ci sono servizi nelle immediate vicinanze a parte un bar. Il centro abitato di Gambolò offre tutti i servizi.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai debitori

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

4 [REDACTED]

[REDACTED]

4.2.2. *Trascrizioni***4.3. Giudizio di conformità urbanistico/catastale***4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Rispetto alle pratiche edilizie reperite si segnalano le seguenti difformità:

- Al piano terra cantinato non risultano realizzate le tramezze che dovrebbero creare il locale posto nell'angolo di sud-est e il locale lavanderia ha la porta d'accesso posizionata su un altro lato. Manca inoltre il riempimento, i sottofondi e il pavimento portando in questo modo l'altezza interna a mt. 2,90 anziché mt. 2,10.
- Il locale autorimessa così come i locali accessori e il porticato di circa mq.19 non risultano denunciati

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria edilizia con rimozione della copertura in eternit di tutto il corpo accessorio.

I costi indicativi sono € **2000,00** oltre alle sanzioni che verranno stabilite dal Comune di Gambolò e il cui importo minimo è di € **516,00**.

*4.3.2. Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo eseguito, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza delle mappe e delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ex Territorio, ha riscontrato le seguenti difformità:

- Al piano terra cantinato non risultano realizzate le tramezze che dovrebbero creare il locale posto nell'angolo di sud-est e il locale lavanderia ha la porta d'accesso posizionata su un altro lato.
- Il locale autorimessa così il porticato di circa mq.19 non risultano denunciati
- Il locale accessorio risulta difforme essendoci indicato in planimetria un portico mentre nello stato di fatto si tratta di un locale chiuso ad uso ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili, mediante presentazione di aggiornamento catastale mediante procedura Pregeo per inserimento cartografico dell'autorimessa e del porticato e successivamente presentazione di denuncia Docfa ai sensi del DM 701/94 per gli aggiornamenti planimetrici.

Il costo è quantificabile in € **2000,00** oltre a spese di presentazione.

Si segnala che sul retro del corpo accessori e autorimessa risulta una fascia di terreno delimitata da una recinzione metallica accessibile soltanto tramite un passaggio dal porticato. Dalle risultanze catastali non risulta chiaro se questa porzione di terreno sia di proprietà. Si consiglia pertanto di effettuare le opportune verifiche.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese ordinarie di gestione dell'immobile scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>

6

**7 PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Gambolò sono state reperite le seguenti pratiche:

- Licenza edilizia per la costruzione di casa di civile abitazione, prot. n. 738 del 26/03/1966
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 1098 del 21/01/2004 per formazione di recinzione
- CILA in sanatoria per formazione di tavolati interni al piano terra.

Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A**

A. Abitazione con locali accessori sita nel Comune di Gambolò – fraz. Belcreda - Via [REDACTED]

Composta da:

Piano seminterrato: locali al rustico e senza sottofondi e pavimenti

Piano rialzato: ballatoio, ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera.

In corpo staccato ma facenti parte della stessa unità immobiliare sono presenti due locali identificati sulla planimetria catastale come “ripostiglio e portico” e una tettoia costruita in adiacenza ma non identificata catastalmente.

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa **mq. 146**

Identificati al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 305, sub.1 categoria A/7, classe 2, composto da 5,5 vani, posto al piano T-1, rendita: € 383,47

[REDACTED]  
Nord: cortile comune

Sud: mapp.306

Est: cortile comune

Ovest: cortile comune

Coerenze locali accessori:

Nord: altra u.i.u. al sub. 2 (autorimessa)

Sud: mapp.306

Est: cortile comune

Ovest: cortile comune

B. Autorimessa sita nel Comune di Gambolò – fraz. Belcreda - Via [REDACTED]

Composta da:  
Piano terra: locale autorimessa  
Piano primo: legnaia

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 15**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 305, sub.2 categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, posto al piano T, rendita: € 26,65



Coerenze autorimessa:  
Nord: mapp.1700  
Sud: altra u.i.u al sub.1  
Est: cortile comune  
Ovest: cortile comune

**Si precisa che l'area esterna ai sub. 1 e 2 di circa mq 190 è da considerarsi comune ai due subalterni.**

Coerenze lotto (mapp.305)  
Nord: mapp. 1700  
Sud: mapp. 306  
Est: Via Ugo da Gambolate  
Ovest: mapp.1607



## CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>					
Locali cantina		Sup. lorda	59,34	0,33	19,58
Vano scala	Interno	Sup. lorda	2,45	0,33	0,81
lavanderia	Ovest	Sup. lorda	8,95	0,33	2,95
<b>PIANO RIALZATO</b>					
Scala esterna con ballatoio		Sup. lorda	4,30	0,50	2,15
Ingresso/dispimpegno giorno	Est	Sup. lorda	11,89	1,00	11,89
Soggiorno/tinello	Est	Sup. lorda	17,33	1,00	17,33
Cucina	Nord	Sup. lorda	10,68	1,00	10,68
Vano scala	interno	Sup. lorda	3,21	1,00	3,21
Disimpegno notte	interno	Sup. lorda	5,44	1,00	5,44
Bagno	Ovest	Sup. lorda	4,72	1,00	4,72
Camera	Ovest	Sup. lorda	18,19	1,00	18,19
	Area esterna	Sup. lorda	187,00	0,10	18,70
		Sup. lorda	187,00	0,02	3,74
Area retro corpo accessori		Sup. lorda	14,51	0,02	0,29
<b>CORPO ACCESSORI</b>					
Autorimessa		Sup. lorda	15,46	0,50	3,86
Legnaia		Sup. lorda	22,85	0,25	5,71
Ripostigli		Sup. lorda	8,78	0,25	2,19
Porticato		Sup. lorda	18,65	0,25	4,66
		<b>Sup. lorda</b>	<b>600,75</b>		<b>136,10</b>

### Caratteristiche descrittive

altezza piano rialzato h=m.3,10, altezza piano seminterrato h=m.2,90.

I pavimenti del piano abitativo sono prevalentemente in graniglia di marmo, il portoncino di ingresso è in legno non blindato, i serramenti sono in legno vetro singolo con avvolgibili, il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono con caldaia autonoma anche se attualmente non vi è fornitura di gas.

### Criticità riscontrate

Al piano seminterrato manca la parte di riempimento del sottofondo e dei pavimenti per un totale di circa 80 cm, pertanto attualmente ci sono le fondazioni e i plinti a vista.

Al piano rialzato abitativo si riscontrano problemi di muffa e di umidità specialmente sull'intradosso del solaio di sottotetto, quest'ultimo dovuto probabilmente a delle infiltrazioni di acqua dalla copertura.

All'esterno sulla facciata nord si segnala una fessurazione orizzontale all'altezza del voltino della finestra del piano rialzato.

Si segnala inoltre la presenza di eternit come copertura del locale autorimessa e dei locali accessori.

In generale il fabbricato si presenta in scarso stato di manutenzione.

Sul retro del corpo accessori e autorimessa risulta una fascia di terreno delimitata da una recinzione metallica accessibile soltanto tramite un passaggio dal porticato. Dalle risultanze catastali non risulta chiaro se questa porzione di terreno sia di proprietà. Si consiglia pertanto di effettuare le opportune verifiche

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura

Copertura (struttura): tipologia: a falde

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con doppio singolo, protezione: avvolgibili – condizioni: scarse

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: graniglia di marmo- condizioni: sufficienti

Porta di ingresso (componente edilizia): tipologia: legno - condizioni: pessime

Gas (impianto): da verificare

Elettrico (impianto): da verificare

Termico (impianto): da verificare

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico di Gambolò, Agenzie Immobiliari ed OMI.

**8.3 Valutazione corpi**

Tenuto conto dei riferimenti OMI, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 300,00 di sup. commerciale (valore desunto dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Pavia) per quanto riguarda gli edifici vecchi o da ristrutturare.

ID	Immobile	Superficie parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
A	Abitazione con sedime	<b>136,10</b>	<b>€ 40.830,00</b>	<b>€ 40.830,00</b>
	<i>totale</i>		<b>€ 40.830,00</b>	<b>€ 40.830,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 6.124,50</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 4.516,00</b>
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%**

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4	
Nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 30.189,50</b>

**8.6 Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%**

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4	
Nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 36.314,00</b>

Pavia, 31/12/2023

il perito,  
Davide Michelazzo