



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

287/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. FRANCESCO ROCCA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia - Vigevano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Claudio Fiore

CF:FRICLD75P26Z112B

con studio in ZAVATTARELLO (PV) Fraz. Cascine n. 25

telefono: 3346728104

email: geometra.fioreclaudio@gmail.com

PEC: claudio.fiore@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 287/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GAMBOLO' Via Francesco Baracca 18, frazione Remondò, della superficie commerciale di **63,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casetta semi-indipendente disposta su due piani fuori terra all'interno di un lotto completamente recintato e collegata ad altro immobile nel lato est e sud, con accesso pedonale e carroia a corte privata direttamente da Via Francesco Baracca. L'abitazione al Piano terra è composta da una cucina abitabile, un soggiorno e un bagno, mentre al Piano Primo, collegato tramite scala esterna, una Camera, un disimpegno e un bagno. all'interno della corte privata risultano edificati degli accessori, (magazzini e porticati) di cui non si è riscontrato alcun titolo edilizio e reperto fotografico a supporto della regolarità edilizia, e dovranno essere rimossi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95 - 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 961 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO BARACCA n. 18, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2020 Pratica n. PV0038045 in atti dal 21/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15350.1/2020)
Coerenze: Nord: Via Baracca - a Est: mapp. 821 - a sud: mapp. 761 - a Ovest: mapp. 905

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.402,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.991,70
Data di conclusione della relazione:	10/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo effettuato con accesso a tutto l'Immobile.

Si fa presente che il sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto il 22/09/2014 ed è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'avv. Franco Colli.

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/01/2003 a firma di Notaio MAGNANI ANGELO ai nn. 43940 di repertorio, iscritta il 02/01/2023 a Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio ai nn. RG 9 - RP 3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 65000.

CON VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI NN.3347/2086 DEL [REDACTED] ENTA UNICO PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI C [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA ai nn. 4882 di repertorio, trascritta il 03/07/2024 a Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio ai nn. RG 7276 RP 4767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/2003), con atto stipulato il 09/01/2003 a firma di Notaio MAGNANI ANGELO ai nn. 43939 di repertorio, trascritto il 27/01/2023 a PI di VIGEVANO ai nn. 480.1/2003.

In relazione allo stato patrimoniale al momento dell'acquisto dei beni immobili oggetto di perizia, l'attuale proprietario aveva dichiarato in Atto di essere Celibe

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 23/02/2010), con atto stipulato il 23/02/2010 a firma di TRIBUNALE DI VIGEVANO ai nn. 458 di repertorio, trascritto il 08/04/2010 a PI di VIGEVANO ai nn. 2086.1/2010.

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/2003 fino al 23/02/2010), con atto stipulato il 09/01/2003 a firma di Notaio MAGNANI ANGELO ai nn. 43939 di repertorio, trascritto il 27/01/2003 a PI di VIGEVANO ai nn. 480.1/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come riportato in atto la costruzione del fabbricato è stata iniziata anteriormente al 01/09/1967 dall'accesso agli atti presso il comune di Gambolò si riscontra solo una pratica edilizia DIA per rifacimento parte di recinzione di muro lato confine sud.

in riferimento agli accessori edificati nella corte privata, di recente formazione, non si riscontrano titoli edilizi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **93/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/02/2000 con il n. 13732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zoina Residenziale B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: porticato e accessori all'interno della corte privata
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione accessori in corte privata

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione porticato e accessorio all'interno del cortile comprensivo di smaltimento rifiuti: €5.900,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nuova distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa per aggiornamento planimetria catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per aggiornamento planimetria catastale compreso di oneri: €970,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nuova distribuzione spazi interni in abitazione e accessori in corte privata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia Cila/Scia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Cila/Scia in sanatoria comprensivo di oneri: €2.850,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GAMBOLO' VIA FRANCESCO BARACCA 18, FRAZIONE REMONDÒ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GAMBOLO' Via Francesco Baracca 18, frazione Remondò, della superficie commerciale di **63,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casetta semi-indipendente disposta su due piani fuori terra all'interno di un lotto completamente recintato e collegata ad altro Immobile nel lato est e sud, con accesso pedonale e carraio a corte privata direttamente da Via Francesco Baracca. L'abitazione al Piano terra è composta da una cucina abitabile, un soggiorno e un bagno, mentre al Piano Primo, collegato tramite scala esterna, una Camera, un disimpegno e un bagno. all'interno della corte privata risultano edificati degli accessori, (magazzini e porticati) di cui non si è riscontrato alcun titolo edilizio e reperto fotografico a supporto della regolarità edilizia, e dovranno essere rimossi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95 - 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 961 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO BARACCA n. 18, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2020 Pratica n. PV0038045 in atti dal 21/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15350.1/2020)
Coerenze: Nord: Via Baracca - a Est: mapp. 821 - a sud: mapp. 761 - a Ovest: mapp. 905

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

parco giochi
scuola elementare



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 900



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, ha caratteristiche tipiche della zona, con strutture miste in C.A e Muratura, solai in latero-cemento, copertura con orditura primaria e secondaria in legno e sovrastante manto di coppi in cotto.

- Condizioni di stabilità delle strutture appaiono in sufficiente stato di conservazione
- Canali, pluviali e lattoneria in rame in genere in mediocre stato di conservazione
- Intonaco in malta di calce esterno con presenza di alcune cavillature e tinteggiatura in pessimo stato di conservazione
- Infissi esterni in persiane di legno e scuri a battente in pessimo stato di conservazione
- Serramenti interni in legno con vetro singolo in pessimo stato di conservazione

- Scala esterna in mediocre stato di conservazione
- Pavimento e rivestimenti in ceramica al P.T e P.1 in buono stato di conservazione
- Intonaco in malta di calce interno e tinteggiature al P.T. in buono stato di conservazione, al P.1° in pessimo stato di conservazione
- Porte interne in tamburato di legno in mediocre stato di conservazione
- Impianto di riscaldamento e idro-sanitario a metano di tipo tradizionale con caldaia murale anche per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento a radiatori in buono stato di conservazione
- Impianto elettrico in mediocre stato di conservazione

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	63,10	x	100 %	=	63,10
Totale:	63,10				63,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: pubblicità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: pubblicità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.100,00 pari a 453,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: pubblicità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Operatori del settore immobiliare (03/02/2025)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 1.000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliare riferito al comune di Gambò (PV)

Valore minimo: 790,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,10 x 620,00 = **39.122,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.122,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.122,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche, dell'ubicazione e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Operatori del settore immobiliare della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,10	0,00	39.122,00	39.122,00
				39.122,00 €	39.122,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.720,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.402,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.410,30**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.991,70**

data 10/03/2025

il tecnico incaricato
Claudio Fiore