
Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 468 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

XXX

contro

XXX

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca

Tecnico Incaricato: Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

SOMMARIO

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.....	6
4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	6
5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO	7
6 QUOTA DI PROPRIETA'	7
7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	8
8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
10 DIVISIBILITA'	8
11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE.....	10
13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	11
14 SUPERFICIE COMMERCIALE	11
15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.....	12



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà a XXX

Provenienza: atto di compravendita del 28/04/2005 – Repertorio n. 173413/10776 – Registro generale n. 4699 - Registro particolare n. 2889 Presentazione n. 43 del 06/05/2005 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati gli esecutati risultavano:

- XXX - in regime di separazione dei beni;

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo
Presentazione n. 44 del 06/05/2005 Reg. Part. 1095- Reg. Gen. 4700
Atto notarile pubblico Notaio LIGORI LUIGI
Data 28/04/2005 Numero di repertorio 173414/10777

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Compravendita

Registro generale n. 4699
Registro particolare n. 2889 - Presentazione n. 43 del 06/05/2005
Repertorio 173413/10776 del 28/04/2005
Pubblico ufficiale XXX



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 5896

Registro particolare n. 4175 - Presentazione n. 10 del 03/07/2019

Repertorio 2440 del 16/04/2019

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 10732

Registro particolare n. 7974 - Presentazione n. 1 del 25/11/2024

Repertorio 8414 del 07/11/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

- **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo effettuato il 03/03/2025 i beni immobili risultavano liberi.

- **VALORE DEL BENE PIGNORATO**

Valore dell'immobile: euro 84.224,00

Abbattimenti di valore applicati:

- forfettario 15% e altre spese euro 17.633,60



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Valore della piena proprietà al netto degli abbattimenti di valore: euro 66.590,40
Valore arrotondato a: euro **66.590,00**

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili siti in comune di Gambolò (PV) in via Fiume n. 27.

Trattasi di abitazione di tipo popolare disposta su due piani fuori terra, composta da un vano e cucina al piano terreno, due vani più servizio al piano primo e balcone, con area urbana di pertinenza in proprietà esclusiva.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gambolò come segue:

Dati identificativi: Comune di GAMBOLO' (D901) (PV)

Foglio 28 Particella 384

VIA FIUME n. 27 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 160,36 Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 103 m2 Totale escluse aree scoperte b): 102 m2

Dati identificativi: Comune di GAMBOLO' (D901) (PV)

Foglio 28 Particella 2153,

via Fiume n. 27, Piano T

area urbana di mq. 36

Confini a corpo da nord in senso orario: cortile comune, altra proprietà, via Fiume, altra proprietà.

NOTA: come indicato nell'atto di compravendita dell'immobile in esame, che si allega alla presente perizia, una porzione dell'area urbana censita al mappale 2153 del foglio 28, è stata attribuita in uso esclusivo ai mappali 385 e 2154 del foglio 28; inoltre esiste una servitù di fossa biologica ed acquedotto a carico dell'area urbana sempre censita al mappale 2153 del foglio 28 a favore della proprietà di cui ai mappali 385 e 2154 del foglio 28.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 03/03/2025



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

L'immobile oggetto di stima è collocato nel perimetro ovest dell'agglomerato urbano.

Il comune di Gambolò, che conta circa 9.800 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 51 chilometri quadrati, dista da Pavia circa 27 km e Milano circa 57 Km, i collegamenti sono garantiti attraverso linee ed autolinee extraurbane; il comune è dotato di stazione ferroviaria posta sulla linea Vercelli-Pavia.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune è servito altresì dai principali servizi: scuole, posta, banche e farmacie.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Tipologia del bene: abitazione di tipo popolare disposta su due piani fuori terra, composta da un vano con angolo cottura al piano terreno, due vani più servizio al piano primo e balcone, con area urbana di pertinenza in proprietà esclusiva sul lato nord.

Altezza interna utile: 2.82 m al piano terra, 2.92 m al piano primo

Composizione interna: al piano terra con ambiente unico ad uso soggiorno con angolo cottura, oltre a piccolo ripostiglio nel sottoscala, due ingressi di cui uno dalla pubblica via Fiume ed uno dal cortile di pertinenza posto in lato nord del fabbricato; al piano primo due camere ed un bagno, oltre ad un balcone in lato sud, è presente anche una porta di accesso al sottotetto che non risultava accessibile all'atto del sopralluogo; in lato nord è presente un cortile di pertinenza dell'abitazione.

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in muratura portante di laterizio con solai in latero cemento e copertura in legno;

Manto di copertura: in tegole e lattonerie e pluviali in lamiera di alluminio;

Pavimenti: in gres e pietra;

Intonaci: al civile tinteggiati,

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati;

Rivestimenti: ceramica/gres (nei bagni);

Zoccolini: non presenti;

Infissi interni: in legno e vetro,

Portoncini di primo ingresso: in legno non blindato

Infissi esterni: in legno privi di vetrocamera



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Oscuranti esterni: avvolgibili in legno

Inferriate: assenti

Zanzariere: assenti

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto tv: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto allarme: assente

Impianto idrico sanitario: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di riscaldamento: non risulta presente un impianto, ma solo due stufe (al piano terra e primo), è presente un radiatore nel bagno al piano primo ma non sembra funzionante;

Impianto di raffrescamento: assente

Fognatura: presente

Acqua potabile: presente

5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO

In questo paragrafo si riporta, per ciascun locale che compone l'immobile in oggetto di stima, la superficie "netta", l'altezza netta interna, l'esposizione e le condizioni d'uso.

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
terra	angolo cottura	2,82	10,00	nord	scadenti
terra	ingresso-soggiorno	2,82	13,20	sud	scadenti
primo	camera	2,92	18,90	nord-sud	scadenti
primo	camera	2,92	18,50	sud	scadenti
primo	bagno	2,92	4,60	nord	scadenti

6 QUOTA DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà a XXX



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Provenienza: atto di compravendita del 28/04/2005 – Repertorio n. 173413/10776 – Registro generale n. 4699 - Registro particolare n. 2889 Presentazione n. 43 del 06/05/2005 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati gli esecutati risultavano:

- XXX - in regime di separazione dei beni;

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario dal 28/04/2005 ad oggi

- per la quota 1/1 di proprietà a XXX

Nota: si precisa che il Sig. XXX è deceduto in data 21/03/2016 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell' Avv. XXX

9 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo effettuato il 03/03/2025 i beni immobili risultavano liberi.

10 DIVISIBILITA'

I beni immobili non risultano divisibili.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: come indicato nell'atto di compravendita dell'immobile in esame, che si allega alla presente perizia, una porzione dell'area urbana censita al mappale 2153 del foglio 28, è stata attribuita in uso esclusivo ai mappali 385 e 2154 del | |



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

foglio 28; inoltre esiste una servitù di fossa biologica ed acquedotto a carico dell'area urbana sempre censita al mappale 2153 del foglio 28 a favore della proprietà di cui ai mappali 385 e 2154 del foglio 28.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo
Presentazione n. 44 del 06/05/2005 Reg. Part. 1095- Reg. Gen. 4700

Atto notarile pubblico Notaio XXX

Data 28/04/2005 Numero di repertorio 173414/10777

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Compravendita

Registro generale n. 4699

Registro particolare n. 2889 - Presentazione n. 43 del 06/05/2005

Repertorio 173413/10776 del 28/04/2005

Pubblico ufficiale LIGORI LUIGI

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 5896

Registro particolare n. 4175 - Presentazione n. 10 del 03/07/2019



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Repertorio 2440 del 16/04/2019

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 10732

Registro particolare n. 7974 - Presentazione n. 1 del 25/11/2024

Repertorio 8414 del 07/11/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò in data 22/01/2025 emergono i seguenti titoli abilitativi, solo in parte relativi all'immobile in esame:

- Licenza edilizia n. 118/55;
- Licenza edilizia n. 23/55;
- Condono n. 156/86
- DIA n. 13/05
- DIA n. 119/05

L'immobile in esame e relative pertinenze non risultano conformi ai titoli edilizi suindicati in quanto lo stato dei luoghi risulta differente rispetto ai titoli suindicati per le seguenti motivazioni: il cortile pertinenziale è stato delimitato con recinzione non presente agli atti, al piano terreno non sono



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

presenti due ambienti distinti ma un unico locale con angolo cottura, al piano primo risulta un bagno e relativo disimpegno di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nei titoli abilitativi.

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano l'immobile in esame non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo per le motivazioni già indicate nell'accertamento urbanistico-edilizio soprariportato.

Inoltre che la mappa catastale non è aggiornata in quanto rappresenta delle porzioni di immobile di uso comune (quali: wc e ripostiglio al piano terra, cascina comune al piano primo) che invece sono di altra proprietà come si evince dall'atto di provenienza dell'immobile in esame.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Oneri e gravami condominiali

Gli immobili oggetto di stima non fanno parte di un condominio.

14 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci :

- superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni ;
- Il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- Il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- il 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze a seconda del loro livello di piano;
- Il 33% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) collegati all'abitazione ;
- Il 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) non collegati all'abitazione;
- dal 2 al 10% della superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (giardini, cortili, ecc.) ;

Si riporta nella tabella seguente il calcolo della superficie commerciale:



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
p terra	40,30	100%	40,30
p primo	61,55	100%	61,55
balcone	3,25	50%	1,63
area esterna di pertinenza	36,00	5,00%	1,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			105,28

15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo sintetico comparativo 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 grado di urbanizzazione e dell'esistenza in zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione considerate: Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona ed Osservatori Immobiliari.

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 900,00 ed € 1.100,00 per condizioni "normali", nel caso in esame trattasi di condizioni "scadenti" pertanto verrà attuata una riduzione del valore minimo come di seguito esposto.



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: PAVIA

Comune: GAMBOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 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	Ottimo	1200	1400	L	3,6	3,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	900	1100	L	2,8	3,1	L
Box	NORMALE	670	740	L	2,1	2,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	260	310	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	90	110	L			

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione dello stato di conservazione scadente dell'immobile, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'immobile è stimato in € 800,00 al metro quadrato.

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Abitazione	105,28 mq x 800,00 €.	€. 84.224,00
VALORE TOTALE		€. 84.224,00

Adeguamenti e correzioni di 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 di eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto.

	€. 12.633,60
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di regolarizzazione edilizia e/o catastale	€. 5.000,00
Totale adeguamenti di stima	€. 17.633,60



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 84.224,00 – 17.633,60 = **Euro 66.590,40**

Valore arrotondato a Euro 66.590,00

Diconsieuro **sessantaseimilacinquecentonovanta/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Pavia, li 4/03/2025

Il Perito Estimatore

Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Allegati:

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Titoli abilitativi

