



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -**



**Esecuzione Forzata**

**promossa da**



**INTRUM ITALY SPA.**



**contro**



**XXXXXXXXXXXX**

**n. Gen. Rep. 327 / 2024**



**Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA**  
**Custode: IVG Pavia**



**RAPPORTO DI STIMA**



**DI UNA VILLETTA A SCHIERA**  
**CON CORTILE,**

**AUTORIMESSA E SEDIMI**

**IN GAMBOLO' (PV) VIA MOLINO 71**



**Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI**

*Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120*

*Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Pavia e Albo Nazionale CTU*

*C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188*

*con studio a Pavia – Via Scopoli 12 -*

*Telefono 0382 – 311055 e-mail: [geom.barili@gmail.com](mailto:geom.barili@gmail.com)*



**Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA**  
**Custode: IVG Pavia**

**Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI**



**Lotto UNICO**  
**Villetta a schiera con cortile, autorimessa e quote di sedimi**  
**in Gambolò (PV) Via Molino 71**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**



**PROSPETTO PRINCIPALE**

**Villetta a schiera con locali residenziali a piano rialzato e locali accessori (cantina autorimessa) a piano seminterrato oltre a cortile antistante**  
in Gambolò (PV) Via Molino 71

intestata a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
proprietario per la quota di 1 / 1

Trattasi di

una villetta (mapp 904 sub 1) disposta a piano rialzato e seminterrato, con accesso pedonale dal civico 71 di Via Molino, attraverso il cortiletto di proprietà.

Il piano rialzato dell'unità immobiliare, si raggiunge da una scala esterna ed è composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni,; una scala interna a chiocciola collega il piano rialzato al piano seminterrato dove si trovano locali accessori con finiture e utilizzo abitativo e un bagno.

A piano seminterrato si trova un'autorimessa (mapp 904 sub 2), con accesso dai locali accessori e accesso carraio dal cortile.

La villetta presenta una superficie commerciale lorda di **mq 145,38**.

L'autorimessa (mapp 904 sub 2) a piano seminterrato, presenta una superficie commerciale lorda di **mq 22,00**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

**Identificazione Catastale:**

Intestati a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

| ABITAZIONE                              |           |                              |      |        |                   |          |
|-----------------------------------------|-----------|------------------------------|------|--------|-------------------|----------|
| COMUNE DI GAMBOLO' - CATASTO FABBRICATI |           |                              |      |        |                   |          |
| SEZ / FOGLIO                            | MAPPALE   | UBICAZIONE                   | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA       | RENDITA  |
| 25                                      | 904 sub 1 | Via Mulino 35-<br>Piano T-S1 | A/7  | 2      | Vani 6,5 - mq 153 | € 453,19 |

| AUTORIMESSA                             |           |                            |      |        |             |         |
|-----------------------------------------|-----------|----------------------------|------|--------|-------------|---------|
| COMUNE DI GAMBOLO' - CATASTO FABBRICATI |           |                            |      |        |             |         |
| SEZ / FOGLIO                            | MAPPALE   | UBICAZIONE                 | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
| 25                                      | 904 sub 2 | Via Mulino 35-<br>Piano S1 | C/6  | 2      | mq 19,00    | € 50,04 |

**Coerenze in corpo del mapp 904**

A Nord mapp 903 di altra proprietà, a Est e a Ovest terreno mapp 66, a Sud terreno mapp 65.

NB Nella visura catastale il nominativo del proprietario è inserito in modo errato e senza indicazione del codice fiscale. Il numero civico 35 è errato.

La villetta e l'autorimessa sono edificati sul mapp 904 definito Ente Urbano.

| TERRENO                              |         |                  |  |  |                         |  |
|--------------------------------------|---------|------------------|--|--|-------------------------|--|
| COMUNE DI GAMBOLO' - CATASTO TERRENI |         |                  |  |  |                         |  |
| SEZ / FOGLIO                         | MAPPALE | QUANTITA' CLASSE |  |  | SUPERFICIE<br>Ha are ca |  |
| 25                                   | 904     | Ente urbano      |  |  | 01 68                   |  |



Terreni intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

| SEZ / FOGLIO | MAPPALE | QUALITA' CLASSE | SUPERFICIE<br>Ha are ca |  |
|--------------|---------|-----------------|-------------------------|--|
| 25           | 66      | Passaggio       | 11 79                   |  |



**Coerenze del terreno**

a Nord mapp 1 Via Mulino, a Sud mapp 65 e mapp 1468 e a Ovest mapp 1349, 1350, 1351, 1502, 1503, 1504, 1314 e 1311 di altre proprietà e a Est altre proprietà.

Trattasi in parte di un passaggio per le villette a schiera e parte a terreno utilizzato dai frontisti.

Il terreno presenta una superficie di mq 1179

| SEZ / FOGLIO | MAPPALE | QUALITA' CLASSE  | SUPERFICIE<br>Ha are ca | REDDITO              |
|--------------|---------|------------------|-------------------------|----------------------|
|              |         |                  | Ha are ca               | Dominicale - Agrario |
| 25           | 65      | Semin Irrig - 03 | 17 20                   | € 11,10 - € 15,10    |



**Coerenze del terreno**

a Nord mapp 904 e mapp 66, a Sud mapp 76 di altra proprietà, a Est altre proprietà e a Ovest mapp 1648 e 1491 di altre proprietà.

Trattasi di un terreno utilizzato da verde.

Il terreno presenta una superficie lorda di mq 1720.



**Precisazione**

I locali residenziali a piano rialzato e i locali accessori a piano seminterrato, presentano finiture di locali abitative, con le finiture riportate di seguito.

**Finiture**

La villetta, a piano rialzato presenta:

pavimenti in ceramica,  
il primo bagno a piano rialzato, è completo di lavabo, vaso igienico e bidet,  
il secondo bagno a piano rialzato, è completo di lavabo, vaso igienico, bidet, vasca e doccia,  
i serramenti sono in legno e parte in alluminio con vetri semplici, tapparelle in plastica e grate in ferro, impianto di riscaldamento con caldaia e ventilconvettori.



L'autorimessa presenta :

pavimento in battuto di cemento,  
portone d'ingresso carraio in ferro e vetro.



## 2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 27/11/2024, la villetta risultava giuridicamente libera, occupata dal proprietario XXXXXXXXXXXXXXXX.

I terreni, per quota, di cui ai mappali 65 e 65 sono utilizzati dai comproprietari.

## 3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico di XXXXXXXXXXXXXXXX

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede a Milano (MI) - Pubblico Ufficiale Notaio Cellerino Luisa di Vigevano (PV) repertorio 39224/7990 del 04/02/2011; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Vigevano in data 208/02/2011 ai nn. 1141 / 195 - concessione a garanzia di mutuo importo capitale € 160.000,00 - Totale € 288.000,00 - Tasso interesse annuo 3,523% - durata 15 anni contro XXXXXXXXXXXXXXXX

**Trascrizione contro - Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia rep. 5775 del 09.07.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 05.09.2024 ai nn. 8152 / 6169 - contro XXXXXXXXXXXXXXXX

## 4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dall' esecutato, per la quota di [REDACTED] con atto a rogito del notaio S. Sgandurra del 07.10.1974 rep. 4901 trascritto a Vigevano in data 25.10.1974 al n. 4901, successivamente rettificato con atto a rogito del notaio S. Sgandurra in data 30.12.1980 rep. 31628 / 4562, registrato a Mortara il 09.01.1981 al n.82 vol. 182, trascritto a Vigevano il 21.01.1981 al n. 313 reg. part., **proprietario dal 07.10.1974 ad oggi.**

## 5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari si trovano nel comune di Gambolò (abitanti circa 9.793).

*Il comune di Gambolò si trova nella Lomellina orientale, sul Terdoppio, non lontano dalla riva destra del Ticino. È posto immediatamente a sud di Vigevano, città di cui fa ormai di fatto parte dell'area urbana.*

(Wikipedia).

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali.

La zona non presenta traffico; la strada di accesso ha buona possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta poco servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

Le unità immobiliari si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche zona:** Frazione periferica del Comune di Gambolò.

**Caratteristiche zone limitrofe:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nel centro del Comune di Gambolò.

**Principali collegamenti pubblici (Km):** il comune di Gambolò si trova a circa km 30 da Pavia e a circa km 50 da Milano.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole, negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, bar, luoghi di culto, trattorie.

## 6) PRATICHE EDILIZIE

Durante il sopralluogo non sono state rilevate opere difformi, rispetto alla planimetrie catastali.

Dall'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò, alla data della presente relazione non sono state recuperate le Pratiche Edilizie di costruzione del fabbricato.

Sarà premura dello scrivente Ausiliario trasmettere le Pratiche Edilizie che il Comune dovesse recuperare.

Il terreno mapp 66 è compreso nel PGT del Comune di Gambolò in zona "Zone residenziali E1" regolata dall'art. 34 del Piano delle Regole.

Il terreno mapp 65 è compreso nel PGT del Comune di Gambolò in zona "Ambiti di trasformazione di rimarginatura residenziale" regolati dall'art. 62 del Piano delle Regole e compreso nel Piano di Lottizzazione PL 16a e PL 16b

## 7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

|                               | <i>Sup. Lorda</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Sup. Comm.</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizioni</i> |
|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>LOTTO UNICO</b>            |                   |               |                   |                    |                   |
| <b>VILLETTA</b>               |                   |               |                   |                    |                   |
| 1) Locali residenziali PR     | 104,00            | 1             | 104,00            | Est/Ovest/Sud      | Normali           |
| 1) Balcone                    | 10,56             | 0,50          | 5,28              |                    |                   |
| 2) Locali accessori PS1       | 82,00             | 0,33          | 27,06             |                    |                   |
| 3) Locale caldaia             | 10,56             | 0,25          | 2,64              |                    |                   |
| 4) Cortile                    | 64,00             | 0,10          | 6,40              |                    |                   |
| <b>Superficie commerciale</b> |                   |               | <b>145,97</b>     |                    |                   |
| <b>5) Autorimessa PS1</b>     | <b>22,00</b>      |               | <b>22,00</b>      |                    |                   |
| <b>Terreno (mapp. 66)</b>     | <b>1.179</b>      |               |                   |                    |                   |
| <b>Terreno (mapp. 65)</b>     | <b>1.720</b>      |               |                   |                    |                   |

### Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Gambolò, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 900,00 per i locali residenziali, €/mq 670,00 per i locali accessori e € /mq 20,00 per i terreni**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

### Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Vigevano rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2024, Scenario Immobiliare Pavese 2024.

## VALUTAZIONE

| Immobile         | Superf.   | Valore intero | Valore diritto |
|------------------|-----------|---------------|----------------|
| Villetta PT-S1   | mq 145,38 | € 125.073,00  | € 130.842,00   |
| Autorimessa PS1  | mq 22,00  | € 14.740,00   | € 14.740,00    |
| Terreno mapp. 66 | mq 1.179  | € 23.580,00   | € 2.947,50     |
| Terreno mapp. 65 | mq 1.720  | € 34.400,00   | € 4.300,00     |
| Totale           |           |               | € 152.829,50   |

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | € 22.924,42 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                                   | nessuno     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                  | nessuna     |
| Spese condominiali insolute                                                                                                                                                                                                                                                                        | nessuna     |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale                                                                                                                                                                                                                              |             |

## 8) PREZZO A BASE D'ASTA

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

**LOTTO UNICO – beni in Gambolò - € 129.905,08**

**Euro centoventinovemila novecentocinque / 08**

Pavia, 14 Febbraio 2025

IL PERITO  
Geom. M.Francesca Barili

### Allegati in copia:

- Relazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastale
- Visure ipotecarie
- Estratto PGT comune di Gambolò
- Estratto quotazioni immobiliari
- Copia rogito Notaio Sgandurra del 07.10.1974

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI