

TRIBUNALE DI PAVIA
PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. 370/2024

Giudice Dr. Francesco Rocca

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
davide.michelazzo@geopec.it

Bene sito in Gambolò, Via Gruvala, 24

Lotto 1

Si segnala che il l'androne di accesso e il cortile risultano esclusivi dell'unità immobiliare al sub.1 (appartamento), così come indicato anche nell'atto di provenienza, e che di conseguenza il sub.4 (lotto 2) e i sub. 2 e 3 (di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento) diventeranno fondi interclusi.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

1.

A. Abitazione sita nel Comune di Gambolò – Via Gruvala n.24

- Proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXX

Composta da:

Piano terra: androne carraio, ripostiglio, vano scala, locale caldaia, tinello, cucina e soggiorno e piccolo portico.

Piano primo: n.3 camere, n.2 disimpegni, bagno, vano scala, balcone e ripostiglio esterno.

Piano secondo: locali sottotetto

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 370**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 26, mappale 4102 sub.1, categoria A/3, classe 1, composto da 10 vani, posto al piano T-1-2, rendita: € 413,17

Intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Coerenze abitazione:

Nord: mapp. 2409, mapp. 3136

Sud: mapp.3016

Est: via Gruvala

Ovest: cortile esclusivo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: i fabbricati sono posti nel Comune di Gambolò – in zona centrale, con traffico locale e parcheggi scarsi.

Servizi della zona:

l'unità è situata in Via Gruvala, nella zona est del centro storico. Il comune offre negozi al dettaglio, farmacia, campi da calcio, Supermercato e piscina comunale.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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**4.2.1. Iscrizioni: Nessuna****4.2.2. Trascrizioni:**

Trascrizione nn.9095/6843 del 10/10/2024

Verbale di pignoramento del 12/09/2024 numero di repertorio XXXX, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, con sede a Pavia (PV), a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico/catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito del sopralluogo eseguito in data 16/04/2025, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza con quanto reperito durante l'accesso agli atti comunali ha riscontrato le seguenti difformità:

- Presenza di aperture sulle facciate del piano sottotetto non rappresentate nei prospetti

Le difformità sono sanabili presentando un accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004 e successivamente pratica edilizia in sanatoria.

I costi sono quantificabili in € 3000,00 oltre ai diritti di segreteria e alle sanzioni (min. € 516,00)

Restano da verificare le tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/01 per la differenza di sagoma del fabbricato.**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile in oggetto è pervenuto al XXXXXXXXXXXXXXXX, in piena proprietà per la quota di 1/1, per atto di divisione del 07/05/2019 numero di repertorio XXXXXXXXXXXXXXXX Notaio Daniele Fuso di Garlasco, trascritto il 13/05/2019 ai numeri XXXXXXXX, con il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX;

Ai Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile è pervenuto in forza di successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in data XXXXXXXXXXXXXXXX come da Denuncia di Successione registrata a Vigevano in data XXXXXXXXXXXXXXXX e trascritta in data XXXXXXXXXXXXXXXX;

Accettazione tacita di eredità del XXXXXXXXXXXXXXXX a firma Notaio Fuso Daniele di Garlasco trascritta in data XXXXXXXXXXXXXXXX.

Al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in forza di Successione legittima dal proprio padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, come da denuncia di Successione registrata a XXXXXXXXXXXXXXXX.



7. PRATICHE EDILIZIE:



A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Gambolò è stata reperita la seguente pratica edilizia.

- PE 42/1973 – Licenza edilizia Prot. 1222 del 26/05/1973 per costruzione di un bagno e sistemazione ed ampliamento aperture-



Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A****A.** Abitazione sita nel Comune di Gambolò – Via Gruvala n.24

- Proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX

Piano terra: androne carraio, ripostiglio, vano scala, locale caldaia, tinello, cucina e soggiorno e piccolo portico.

Piano primo: n.3 camere, n.2 disimpegni, bagno, vano scala, balcone e ripostiglio esterno.

Piano secondo: locali sottotetto

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **370**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 26, mappale 4102 sub.1, categoria A/3, classe 1, composto da 10 vani, posto al piano T-1-2, rendita: € 413,17

Intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Coerenze abitazione:

Nord: mapp. 2409, mapp. 3136

Sud: mapp.3016

Est: via Gruvala

Ovest: cortile esclusivo

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
PIANO TERRA					
Androne	Est/Ovest	Sup. lorda	35,70	0,25	8,92
Ripostiglio	Est/Ovest	Sup. lorda	25,00	1,00	25,00
Loc. caldaia	Est	Sup. lorda	3,60	1,00	3,60
Vano scala	Ovest	Sup. lorda	9,90	1,00	9,90
Cucina	Est	Sup. lorda	9,00	1,00	9,00
Tinello	Ovest	Sup. lorda	15,80	1,00	15,80
Soggiorno	Est/Ovest	Sup. lorda	26,90	1,00	26,90
portico	Sud	Sup. lorda	13,30	0,33	4,38
PIANO PRIMO					
Ripostiglio	Ovest	Sup. lorda	36,05	1,00	36,05
Camera	Est	Sup. lorda	17,80	1,00	17,80
Bagno	Ovest	Sup. lorda	5,45	1,00	5,45
Disimpegno fronte scala	Ovest	Sup. lorda	3,90	1,00	3,90
Disimpegno	Int.	Sup. lorda	2,20	1,00	2,20
Camera	Est	Sup. lorda	18,80	1,00	18,80
Disimpegno	Ovest	Sup. lorda	5,30	1,00	5,30
Camera	Est/Ovest	Sup. lorda	27,30	1,00	27,30
Balcone	Ovest	Sup. lorda	11,25	0,50	5,63
PIANO SECONDO					
Locale sottotetto	Est/Ovest	Sup. lorda	27,40	0,33	9,04
Locale sottotetto	Ovest	Sup. lorda	11,50	0,33	3,80
Locale sottotetto	Est/Ovest	Sup. lorda	24,65	0,33	8,13
Locale sottotetto	Est	Sup. lorda	26,85	0,33	8,86
Sup. lorda			372,65		255,76

Caratteristiche descrittive

altezza piano terra h=m.2,90, altezza piano primo h=m.3,00

L'unità immobiliare è situata in Via Gruvala n.2. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria risulta autonomo, anche se non funzionante.

In generale il fabbricato, comprensivo di finiture ed impianti, si presenta in pessimo stato di conservazione.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura portante

Copertura (struttura): tipologia: a falde con copertura in tegole marsigliesi in cemento.

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

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica- condizioni: scarse

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

Gas (impianto): conformità: da verificare

Elettrico (impianto): conformità: da verificare

Termico (impianto): conformità: 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 450,00 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	255,76	€ 115.092,00	€ 115.092,00
	totale		€ 115.092,00	€ 115.092,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 17.263,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.516,00
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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	€ 94.313,00

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	€ 111.576,00

Bene sito in Gambolò, Via Gruvala n.24

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL TERRENO OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Portico sito nel Comune di Gambolò, Via Gruvala n.24

- Proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composto da:

Piano terra: n.2 porzioni di portico.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 110**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 26, mappale 4102 sub.4, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 110, posto al piano T, rendita: € 48,29

Intestata a:

XX

Coerenze portico:

Nord: mapp. 2410, mapp. 2862

Sud: mapp.3016

Est: cortile al sub.1

Ovest: mapp. 2862

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: i fabbricati sono posti nel Comune di Gambolò – in zona centrale, con traffico locale e parcheggi scarsi.

Servizi della zona:

l'unità è situata in Via Gruvala, nella zona est del centro storico. Il comune offre negozi al dettaglio, farmacia, campi da calcio, Supermercato e piscina comunale.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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

4.2.1. Iscrizioni: **nessuna**

4.2.2. Trascrizioni:

Trascrizione nn.9095/6843 del 10/10/2024

Verbale di pignoramento del 12/09/2024 numero di repertorio XXXXXXXXXXXXX, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, con sede a Pavia (PV), a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XX, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1



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



4.3. Giudizio di conformità urbanistico/catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito della richiesta di accesso agli atti non sono state reperite pratiche edilizie inerente il porticato oggetto di pignoramento

4.3.2. Conformità catastale: **nessuna difformità**





5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

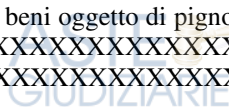
L'immobile in oggetto è pervenuto al Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in piena proprietà per la quota di 1/1, per atto di divisione del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Notaio Daniele Fuso di Garlasco, trascritto il 13/05/2019 ai numeri XXXXXXXXXXXXXXXX, con il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Ai Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile è pervenuto in forza di successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in data XXXXXXXXXX come da Denuncia di Successione registrata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e trascritta in data XXXXXXXXXXXXXXXX;

Accettazione tacita di eredità del XXXXXXXXXXXXXXXX a firma Notaio Fuso Daniele di Garlasco trascritta in data XXXXXXXXXXXXXXXX.

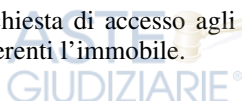


Al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in forza di Successione legittima dal proprio padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, come da denuncia di Successione registrata a Vigevano in data XXXXXXXXXXXXXXXX e trascritta in data XXXXXXXXXXXXXXXX



7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Gambolò non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'immobile.



Descrizione **Portico** di cui al punto **A**

A. Portico sito nel Comune di Gambolò, Via Gruvala n.24

- Proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX

Composto da:

Piano terra: n.2 porzioni di portico.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 110**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 26, mappale 4102 sub.4, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 110, posto al piano T, rendita: € 48,29

Intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Coerenze portico:

Nord: mapp. 2410, mapp. 2862

Sud: mapp.3016

Est: cortile al sub.1

Ovest: mapp. 2862

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
PIANO TERRA					
Portico	Est	Sup. lorda	79,20	1,00	79,20
Portico	Est	Sup. lorda	31,30	1,00	31,30
		Sup. lorda	110,50		110,50

Caratteristiche descrittive

altezza piano terra h max = m.7,75, h min. = m. 5,20

L'unità immobiliare è situata in Via Gruvala n.24, **l'accesso avviene tramite androne carraio e cortile di proprietà esclusiva del sub.1**

In generale il fabbricato, comprensivo di finiture ed impianti, si presenta in scarso stato di conservazione.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura portante

Pavim. interna (componente

materiale: battuto di cemento- condizioni: scarse

edilizia):

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**6.1. Criterio di Stima**

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, al reale utilizzo, alla consistenza e alla capacità edificatoria.

6.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico di Olevano Lomellina, Agenzie Immobiliari

6.3. 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 200,00 di sup. commerciale per quanto riguarda i porticati.

ID	Immobile	Sup parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
A	Terreno	110,50 mq	€ 22.100,00	€ 22.100,00
	totale		€ 22.100,00	€ 22.100,00

6.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.315,00

Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 6.4

Nello stato di fatto in cui si trova

€ 18.785,00

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

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 6.4

Nello stato di fatto in cui si trova

€ 22.100,00

Pavia, 29/07/2025

il perito,
Davide Michelazzo