

---

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

**Esecuzione Forzata**

**promossa da**

**INTRUM ITALY SPA**

**contro**

[REDACTED]

**n. Gen. Rep. 246 / 2020**

**Giudice: Dott.ssa Francesca CLARIS APPIANI  
Custode: IVG Vigevano**

**RAPPORTO DI STIMA**

**DI PORZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE  
CON SEDIME ESCLUSIVO E AUTORIMESSA IN CORPO STACCATO**

**IN CASEI GEROLA (PV) VIA CARENA 40**

**Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI**  
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n.113  
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)



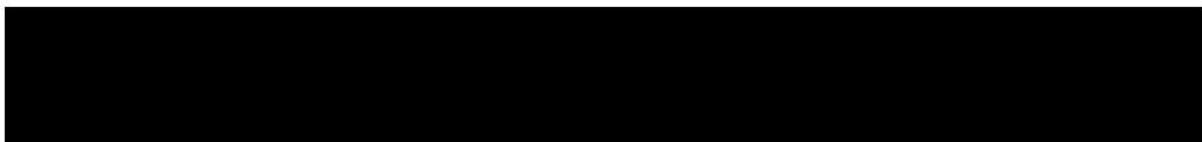
**Lotto 001**  
**Porzione di casa di civile abitazione**  
**con sedime esclusivo e autorimessa in corpo staccato**  
**sita in Casei Gerola (PV) Via Carena 40**

**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**



**PROSPETTO PRINCIPALE CASA DI ABITAZIONE**

**Porzione di casa di civile abitazione, con sedime esclusivo e autorimessa in corpo staccato**  
sito in Casei Gerola (PV) Via Carena 40,  
intestata a



Trattasi di una porzione di casa di civile abitazione, con accesso pedonale dalla Via Carena 40, attraverso il cortile comune mapp 1427.

La casa è composta, a piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina e un bagno; una scala interna collega il piano terra al primo dove si trovano corridoio, tre camere e un bagno. Una seconda scala interna permette l'accesso del piano terra al piano interrato, dove si trova un locale cantina-tavenetta. Lungo il lato Nord è annessa una striscia di sedime esclusivo.

La u.i. presenta una superficie commerciale linda di **mq 171,44**.

Per superficie commerciale linda 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 mezzeria 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.

Identificazione Catastale:



PORZIONE DI CASA DI ABITAZIONE						
COMUNE DI CASEI GEROLA - CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALI	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
30	1564	Via Luigi Carena 40 Piano T-1	A/4	2	Vani 7,5 - mq 174	€ 267,27

#### Finiture

##### La porzione di casa di abitazione presenta :

pavimenti in ceramica in tutti i locali (a piano terra, a piano primo e a piano interrato)  
la scale interne di collegamento presentano pedate e alzate come i pavimenti in ceramica,  
il bagno a piano terra è completo di doccia, bidet, vaso igienico e lavabo,  
il bagno a piano primo è completo di vasca idromassaggio, bidet, vaso igienico, lavabo,  
le finestre sono in legno con vetri termocamera, persiane in legno e inferriate,  
il portoncino d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno a vetri,  
i radiatori sono in ghisa

##### Coerenze della casa di abitazione

a Nord altre proprietà mapp 1946 e 1703, a Est altra proprietà mapp 1534, a Sud corte comune  
mapp 1427 e a Ovest Via Carena.



#### PROSPETTO PRINCIPALE FABBRICATO ACCESSORIO

**Autorimessa in corpo staccato**, sita in Casei Gerola (PV) Via Luigi Carena 38,  
intestata a

[REDACTED]  
proprietario per la quota di 1 / 2

Trattasi di autorimessa in corpo staccato, con accesso pedonale e carraio dalla Via Luigi Carena ,  
attraverso il cortile comune mapp 1427.

La u.i. è a piano terra costituita da un unico locale, con due accessi carraio.  
L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale linda di **mq 40,00**.

Per superficie commerciale londa 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 mezzeria 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.

### Identificazione Catastale:

AUTORMESSA						
COMUNE DI CASEI GEROLA - CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
30	1566	Via Luigi Carena 40 Piano T	C/6	2	mq 39	€ 102,72

## Finiture

**Finiture**  
L'autorimessa presenta con pavimento in battuto di cemento, porte carraie in ferro a due ante.

### Coerenze del locale accessorio in corpo

a Nord corte comune mapp 1427, a Est altra proprietà mapp 1547, a Sud altra proprietà mapp 2051 e a Ovest altra proprietà mapp 1532.

## 2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 05.11.2021, la casa risultava giuridicamente libera.

### 3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Pubblico Ufficiale  
*iscrizione* presso la

Conservatoria dei RR. II di Voghera in data 01.12.2006 ai nn. 11301/2166 – concessione a garanzia di mutuo importo capitale € 155.000,00 – totale - € 310.000,00 – durata 30 anni -

**Ipoteca volontaria** a favore di MELIORBANCA spa con sede in Milano - Pubblico Ufficiale Notaio Maurizio De Blasi di Voghera repertorio 57947/20669 del 26.11.2007; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Voghera in data 03.12.2007 ai nn. 10955/2246 – importo capitale € 210.000,00 – totale € 420.000,00 – durata 25 anni.

**Trascrizione contro - Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore CESIO SPV SRL; Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia rep. 3082 del 06.08.2020, tr. Conservatoria dei RR.II di Voghiera in data 17.09.2020 ai nn. 5132/385

#### 4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Precedenti proprietari

con atto di compravendita  
8805, trascritto presso la

Conservatoria RRII di Voghera il 01.12.2006 n. 7570/11300.

con atto di compravendita Notaio Maurizio de Blasi di Voghera del 23.02.1995 rep. 16956/3126, trascritto presso la Conservatoria RRII di Voghera il 09.03.1995 n. 12 [REDACTED]

[REDACTED] atto di compravendita Notaio Maurizio de Blasi di Voghera del 30.01.2001 rep. 38916/9298, trascritto presso la Conservatoria RRII di Voghera il 05.02.2001 n. 523/698

## 5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona di cui fanno parte le unità immobiliari, si trovano ai limiti del centro storico del comune di Casei Gerola (abitanti circa 2460).

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali in parte ristrutturati.

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

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

La casa di abitazione e il locale accessorio si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche zona:** ai limiti del centro storico del comune di Casei Gerola.

**Caratteristiche zone limitrofe:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici (Km):** il comune di Casei Gerola si trova nella pianura dell'Oltrepò Pavese ai confini con la Provincia di Alessandria ed è attraversato dal Torrente Curone a pochi chilometri dalla sua confluenza nel Po; è situato a 7 Km a Ovest di Voghera e a 38 Km a Sud-Ovest di Pavia; dista circa Km 38 circa da Pavia e circa Km 35 circa da Alessandria; gli accessi autostradali più vicini sono Casei Gerola sulla A7 a circa Km 4,00 e Tortona sulla A21 a circa Km 13.

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

## 6) PRATICHE EDILIZIE

La casa di abitazione è stata edificata prima del 01 settembre 1967; successivamente a tale data

[REDACTED]  
Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 20 del 04.07.1986 rilasciata a Urni Teresio per "posa vasca settica e allacciamento alla fognatura"

Denuncia di Inizio Attività del 29.01.2007 prot. 585 prese [REDACTED]  
per "modifiche opere interne, adeguamento igienico sanitario"

Dopo quest'ultima data, non risultano altre pratiche edilizie presso il comune di Casei Gerola.

Durante il sopralluogo NON state rilevate opere difformi rispetto all'ultima DIA presentata nel 2007; risulta, però, necessario aggiornare le planimetrie catastali tramite variazione Docfa per la quale si prevede una spesa di circa € 1.500,00.

## 7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

### Superfici

	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<b>LOTTO 001</b>					
Casa di abitazione PT-1-S1	156,20	1	156,20	Sud/Ovest	Buone
Cantina PS1	44,28	0,33	14,61	Nord/Sud	Buone
Sedime esclusivo	6,35	0,10	6,35	Nord	Buone
Totali			<b>171,44</b>		
Autorimessa PT	44,00	1	<b>44,00</b>	Sud	Mediocri

**Criterio di stima**

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Casei Gerola, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 800,00 per la casa di abitazione e a €/mq 400,00 per l'autorimessa**, 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 Voghera, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Casei Gerola, rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2021 e Pubblicazione “Scenario Immobiliare Pavese” 2018 edito da F.I.M.A.A. Pavia.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Casa di abitazione PT-1-S1	mq 171,44	€ 137.152,00	€ 137.152,00
Autorimessa PT	mq 40,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
<b>Totale</b>		€ 153.152,00	<b>€ 153.152,00</b>

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	€ 22.972,80
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	
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>€ 1.500,00</b>

**8) PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 001**

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

**€ 128.679,20**

**Euro centoventotto seicentosettantanove / 20**

Pavia, 07 Febbraio 2022

**Il PERITO ESTIMATORE  
geom. M. Francesca Barili**

**Allegati in copia:**

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visura catastale aggiornata e storica
- Planimetrie catastali
- Estratto pratiche edilizie
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Estratto quotazioni immobiliari