



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



**Esecuzione Forzata**



promossa da



**INTRUM ITALY SPA**

contro



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)*



Giudice: Dott.ssa Francesca CLARIS APPIANI

Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**PROSPETTO PRINCIPALE CASA DI ABITAZIONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] - proprietario per la quota di 1 / 2

[REDACTED] -  
proprietario per la quota di 1 / 2

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 lorda di mq **171,44**.

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 mezzera 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:  
Intestazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] - proprietario per la quota di 1 / 2

[REDACTED] -  
proprietario per la quota di 1 / 2

Giudice: Dott.ssa Francesca CLARIS APPIANI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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 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:

Intestazione

[redacted]  
- proprietario per la quota di 1 / 2  
[redacted]  
proprietario per la quota di 1 / 2

AUTORIMESSA						
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

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**

A carico di [redacted]

Ipoteca volontaria a favore di MELIORBANCA spa con sede in Milano - Pubblico Ufficiale Notaio Maurizio De Blasi di Voghera repertorio 55751/18806 del 27.11.2006; 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 -  
[redacted]

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  
[redacted]

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, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera in data 17.09.2020 ai nn. 5132/3858 - [redacted]  
[redacted]

**4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuali proprietari

[redacted]  
[redacted]  
proprietario per la quota di 1 / 2

Precedenti proprietari

Gli immobili sono stati acquistati dagli esecutati, da [redacted] con atto di compravendita Notaio Maurizio de Blasi di Voghera del 27.11.2006 rep. 55750/18805, trascritto presso la Conservatoria RR.II di Voghera il 01.12.2006 n. 7570/11300.

La porzione di abitazione foglio 30 mapp 1564 (ex mapp 393) era pervenuto a [REDACTED] 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. 1220/1538. L'autorimessa foglio 30 mapp 1566 (ex mapp 836) era pervenuto a [REDACTED] con 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 risultano

Concessione Edilizia n. 8 del 14.04.1986 rilasciata a Urni Teresio e Pasquali Maria per "ristrutturazione portico"

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 presentata da Gaeta Michelangelo e Gaeta Alessio per "modifiche opere interne, adeguamento igienico sanitario, ricorso del manto di copertura"

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

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<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
Totale			<b>171,44</b>		
Autorimessa PT	44,00	1	<b>44,00</b>	Sud	Mediocre

#### 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 pari 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>		<b>€ 153.152,00</b>	<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:	€ 1.500,00

#### 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 seicentosestantanove / 20

Pavia, 07 Febbraio 2022

II 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

Giudice: Dott.ssa Francesca CLARIS APPIANI

Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI