
TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 446/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Gli immobili, oggetto del pignoramento, **RISULTANO** divisibili senza operare frazionamenti catastali, si è pertanto disposta la suddivisione in due lotti distinti, essendo di fatto, due unità immobiliari residenziali indipendenti con parti comuni.

LOTTO 1 (fabbricato d'abitazione con accessori) a pag.2

LOTTO 2 (fabbricato d'abitazione con accessori) a pag.22

R.G.E. n° 446/2024
Conclusioni definitive LOTTO "2"

1 - DESCRIZIONE DEL BENE (Lotto 2)

In Comune di Casei Gerola (PV), in Frazione Gerola, in via Vittorio Veneto al civico n. 10. **Quota di 1000/1000 di intera proprietà di fabbricato d'abitazione di tipo economico**, libero su due lati, disposto su due piani collegati fra loro da scala a chiocciola interna, composto da: soggiorno con cucina, al piano terra; due camere, bagno e ripostiglio al piano primo; con sedime di corte, androne di accesso e vano centrale termica in comune con l'altra u.i., anch'essa oggetto del presente pignoramento. **Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 81,00** (escluse parti comuni).

L'immobile è individuabile presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pavia Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue:

abitazione di tipo economico - riportato al N.C.F. del Comune di Casei Gerola (PV) **Foglio 30, particelle 39, sub.7**, Via Vittorio Veneto n. 10, P.T-1, categoria A/3, Cl. 2, vani 4, R. C. Euro 165,27;

bene comune costituito da androne, cortile e c.t. - riportato N.C.F. del Comune di Casei Gerola (PV) **Foglio 30, particelle 39, sub.8**, senza rendita

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Quota di 1000/1000 di intera proprietà di :

N.B. si rileva che la madre dell'esecutato, l'usufruttuaria sig.ra [REDACTED] risulta deceduta in data [REDACTED]. Pertanto occorre effettuare riunione di usufrutto da evadere all'Agenzia del territorio di Pavia tramite procedura di voltura catastale.

ATTO DI PROVENIENZA:

atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 25/07/2006, Repertorio n. 54881/9826, registrato a Voghera il 28/07/2006 al n. 2206 Serie 1T, trascritto a Voghera il 02/08/2006 ai nn R. g. 7468 R.p. 5079; valore dichiarato in atto €. 65.000,00.

Stato di possesso: Giuridicamente libero

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**3.1. iscrizioni:**

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 02/08/2006 ai n.ri R.P. 1367 R.G. 7471 per complessivi € 295.920,00 (capitale € 98.640,00, durata 30 anni) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di mutuo [REDACTED] in data 25/07/2006 repertorio n. 54882/9827, a carico di: [REDACTED]

██████████, per il diritto di Nuda proprietà per la quota di 1/1; ██████████ per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

Beni colpiti in Comune di Casei Gerola (PV) allora individuati al Catasto Fabbricati - Foglio 1 Particella 39 Subalterno 4. Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 8.5 vani.

- **ipoteca della riscossione** iscritta a Voghera in data 13/06/2018 ai n.ri R.P. 485 R.G. 4423 per complessivi € 159.677,76 (capitale € 79.838,88) a favore di ██████████

██████████. In forza di ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da ██████████ in data 12/06/2018 repertorio n. 2350/7918, a carico di: ██████████

██████████, per il diritto di Nuda proprietà per la quota di 1/1. *Beni colpiti in Comune di Casei Gerola (PV) allora individuati al Catasto Fabbricati - Foglio 30 Particella 39 Subalterno 6. Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5.5 vani.; Foglio 30 Particella 39 Subalterno 7. Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani.;*

3.2. Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 12/11/2024 ai n.ri R.P. 6648 R.G. 8423, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/10/2024 n. 7988 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di ██████████

██████████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. *Beni colpiti in Comune di Casei Gerola (PV), individuati al Catasto Fabbricati - Foglio 30 Particella 39 Subalterno 6 Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5.5 vani.; Foglio 30 Particella 39 Subalterno 7 Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani; Foglio 30 Particella 39 Subalterno 8 Ente comune.*

4 - VALORE

Valore di stima complessivo del lotto:	€ 48.600,00
Decurtazioni: (del 15% per garanzia su vizi ecc.):	€ 7.290,00
Spese complessive relative a lavori di manutenzione e adeguamento	€ 5.500,00
Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale:	€ 3.300,00

Valore al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti	€ 32.500,00
(Euro trentaduemilacinquecento/00)	

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Beni in Casei Gerola (PV)

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**FABBRICATO D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON CORTILE
ED ACCESSORI COMUNI ANNESSI.**

Quota di 1000/1000 di intera proprietà di

[REDACTED]

In Comune di Casei Gerola (PV), in Frazione Gerola, in via Vittorio Veneto al civico n. 10.

Quota di 1000/1000 di intera proprietà di fabbricato d'abitazione di tipo economico, libero su due lati, disposto su due piani collegati fra loro da scala a chiocciola interna, composto da: soggiorno con cucina, al piano terra; due camere, bagno e ripostiglio al piano primo; con sedime di corte, androne di accesso e vano centrale termica in comune con l'altra u.i., anch'essa oggetto del presente pignoramento. **Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 81,00** (escluse parti comuni).

L'immobile è individuabile presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pavia Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue:

abitazione di tipo economico - riportato al N.C.F. del Comune di Casei Gerola (PV) **Foglio 30, particelle 39, sub.7**, Via Vittorio Veneto n. 10, P.T-1, categoria A/3, Cl. 2, vani 4, R. C. Euro 165,27;

bene comune costituito da androne, cortile e c.t. - riportato N.C.F. del Comune di Casei Gerola (PV) **Foglio 30, particelle 39, sub.8**, senza rendita

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 2"

Degli immobili al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti nello stato di fatto in cui si trova:

€ 32.500,00
(Euro trentaduemilacinquecento/00)

Coerenze in corpo unico: in mappa al Catasto terreni del Comune di Casei Gerola

Confini in corpo da Nord in senso orario: a Nord Via Vittorio Veneto; a Est Fg. 1(all.A) particella n. 63; a Sud Fg. 1 (all.A) particella n. 62; a Ovest Fg. 1(all.A) particella n. 38.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 02/04/2025, avvenuto in presenza del custode Istituto

Vendite giudiziarie, l'immobile risulta occupato senza titolo dalla sorella dell'esecutato

██████████. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 19/02/2025 con i Repertori aggiornati al 18/02/2025.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**3.2.1 Iscrizioni:**

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 02/08/2006 ai n.ri R.P. 1367 R.G. 7471 per complessivi € 295.920,00 (capitale € 98.640,00, durata 30 anni) a favore di ██████████

██████████. In forza di atto di mutuo Notaio ██████████

██████████ in data 25/07/2006 repertorio n. 54882/9827, a carico di: ██████████

██████████, per il diritto di Nuda

proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

Beni colpiti in Comune di Casei Gerola (PV) allora individuati al Catasto Fabbricati - Foglio 1 Particella 39 Subalterno 4. Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 8.5 vani.

- **ipoteca della riscossione** iscritta a Voghera in data 13/06/2018 ai n.ri R.P. 485 R.G. 4423

per complessivi € 159.677,76 (capitale € 79.838,88) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED] in data

12/06/2018 repertorio n. 2350/7918, a carico di: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di Nuda proprietà per la quota di 1/1.

Beni colpiti in Comune di Casei Gerola (PV) allora individuati al Catasto Fabbricati - Foglio 30 Particella 39 Subalterno 6. Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5.5 vani.; Foglio 30 Particella 39 Subalterno 7. Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani.;

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 12/11/2024 ai n.ri R.P. 6648 R.G. 8423, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/10/2024 n. 7988 di rep.

Tribunale di Pavia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1. *Beni colpiti in Comune di Casei Gerola (PV), individuati al Catasto Fabbricati - Foglio 30 Particella 39 Subalterno 6 Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5.5 vani.; Foglio 30 Particella 39 Subalterno 7 Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani.; Foglio 30 Particella 39*

Subalterno 8 Ente comune.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: dagli atti di provenienza e dalle ricerche svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casei Gerola, risulta che l'immobile è stato edificato originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato d'abitazione originario è stato ristrutturato e frazionato in due unità abitative con intervento edilizio autorizzato nel 2009 con successiva pratica catastale. Si evidenzia che l'intervento edilizio ha riguardato esclusivamente l'unità immobiliare identificata al Catasto fabbricati Fg. 30 particella 39 sub. 7 (lotto 2); per il quale nel 2011 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità (in allegati). In sede in sopralluogo non si sono rilevate variazioni sostanziali rispetto alle schede catastali depositate ed ai progetti autorizzati, se si escludono:

- la trasformazione di una finestra in porta finestra al piano primo nel prospetto Sud;
- la costruzione, sempre in adiacenza alla sopraccitata porta finestra, di una superfetazione in aggiunta all'organismo originario, costituita da un precario ballatoio in legno con parapetto e copertura in lastre di lamiera, che andrà rimossa;

-si rileva, inoltre, la presenza di due precarie tettoie con struttura in legno e copertura in ondulina di materiale plastico, infisse al terreno tramite viti e posizionate all'interno della corte comune; una di circa mq. 23,40 posta in adiacenza al corpo di fabbrica lato Sud, l'altra di circa mq. 25,20 posta nell'angolo Sud Ovest, entrambe con altezze medie interne di circa mt. 2,80, non sanabili, che andranno demolite.

Adeguamenti edilizi, opere di manutenzione straordinaria necessarie: alla data di sopralluogo, il fabbricato d'abitazione si presenta, in uno stato generale di modesta manutenzione. In particolare, si evidenzia, che la vetusta caldaia a parete per la climatizzazione invernale, presente al piano terra nel vano centrale termica ad uso comune con l'altra unità immobiliare, non è funzionante. L'immobile, dotato di corpi riscaldanti costituiti da termosifoni in ghisa, non risulta attualmente allacciato alla rete gas metano,

anche se predisposto. Pertanto, ad avviso dello scrivente, saranno necessarie opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, che, dovranno per lo meno riguardare: la manutenzione dell'impianto di riscaldamento, con verifica della tenuta delle tubazioni di adduzione, la fornitura in opera di una nuova caldaia a gas metano opportunamente dimensionata per servire le due unità abitative. Per tali opere di manutenzione straordinaria e ripristino, compresi i collaudi e le conformità impiantistiche con tutti l'allaccio alla utenza gas, si stima, per comparazione con lavori similari effettuati in riferimento ai prezziari vigenti a livello provinciale e regionale, un costo complessivo pari a circa €.

3.000,00.

- per la demolizione delle precarie tettoie in legno coperte da ondulina presenti all'interno del cortile comune si stima un costo a carico di ogni unità immobiliare pari a circa €.

1.000,00, che comprenderà anche il trasporto e lo smaltimento alle pubbliche discariche autorizzate.

- per la demolizione del ballatoio in legno coperto presente nel prospetto Sud si stima un costo pari a €.

1.500,00 che comprenderà anche il carico, il trasporto e lo smaltimento alle pubbliche discariche autorizzate.

Pratiche urbanistiche necessarie: al fine di legittimare l'immobile urbanisticamente,

(portafinestra in facciata Sud) occorrerà effettuare una pratica edilizia in sanatoria tramite S.C.I.A. ai sensi D.P.R 380/2001 e s.m. e i., comprendendo, oltre alla regolarizzazione urbanistica, la formazione in opera di un parapetto in ferro, per evitare la caduta delle persone, attualmente non presente. Tutti gli elaborati dovranno essere prodotti, a firma di tecnico abilitato, per un costo complessivo di sanzioni, oneri accessori per il professionista e messa in opera del parapetto, che si aggirerà all'incirca in €.

2.500,00.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari: con l'eccezione citata al precedente capitolo, per cui si renderà necessario presentare: un aggiornamento della planimetria catastale per la porta

finestra, tramite procedura Docfa, con un costo comprensivo di bolli catastali ed oneri accessori per il professionista che si aggirerà all'incirca in €. **800,00**. Tale costo comprenderà anche la quota (di 1/2 per unità immobiliare) relativa all'evasione della voltura catastale (riunione di usufrutto) per la cancellazione del diritto di usufrutto della madre deceduta [REDACTED].

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'Agenzia Entrate del Territorio di Pavia

IDENTIFICA l'attuale proprietà in:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N.B. si rileva che la madre dell'esecutato, l'usufruttuaria sig.ra [REDACTED] risulta deceduta in data

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **Nessuna.**

Altre spese: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: Nessuna in particolare, come desunto dagli atti di provenienza

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il mese di febbraio 2025 dal 25/07/2006, le unità immobiliari risultano intestate a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 25/07/2006, Repertorio n. 54881/9826, registrato a Voghera il 28/07/2006 al n. 2206 Serie 1T, trascritto a Voghera il 02/08/2006 ai nn R. g. 7468 R.p. 5079, da:

[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 2/24;

[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 2/24;

[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 10/24 ;

[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 5/24;

[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 5/24.

N.B. si rileva che la madre dell'esecutato, l'usufruttuaria sig.ra [REDACTED] risulta deceduta in data

- A: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 10/24 ;

[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 5/24;

[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 5/24.

I beni originariamente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casei Gerola Fig. 1 particella 39 sub. 3 erano pervenuti per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], registrata all' Ufficio del Registro di Voghera il 17/05/2005 al n. 31 vol. 667 e ivi trascritta in data 11/08/2005 ai nn. 7773/5054.

N.B. risulta trascritta a Voghera in data 02/08/2006 ai n.ri 7470/5081 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi, nascente da Atto [REDACTED] del 25/07/2006

- **A:** [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/12;
- [REDACTED]
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/12;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/6;

I beni originariamente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casei Gerola Fig. 1 particella 39 sub. 3 erano pervenuti per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], deceduto il [REDACTED] registrata all' Ufficio del Registro di Voghera il 17/05/2005 al n. 30 vol. 667 e ivi trascritta in data 11/08/2005 ai nn. 7773/5053.

N.B. risulta trascritta a Voghera in data 02/08/2006 ai n.ri 7469/5080 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED], da parte degli eredi, nascente da Atto [REDACTED] del 25/07/2006

- **A:** [REDACTED] [REDACTED], l'intera proprietà, nella loro originale consistenza, era pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 30/09/1955

rep. n. 9894 trascritto a Voghera il 28/10/1955 ai n.ri 3836/3390 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. *Accertamento di destinazione urbanistica:* con riferimento al P.G.T. VIGENTE del Comune di Casei Gerola (PV), i beni oggetto di pignoramento risultano inseriti in **PdR2. NUCLEO ANTICO**. Si tratta dell'ambito costituito dal nucleo storico di Casei. In questa zona il PGT prevede la salvaguardia delle presenze antiche, la conservazione dei valori architettonici, nonché il recupero e la conferma delle caratteristiche ambientali e del patrimonio edilizio esistente. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenza; b) attrezzature per l'ospitalità; c) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private; d) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione; e) garage di uso pubblico; f) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza); g) commercio al dettaglio; h) uffici privati, studi professionali; i) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette. Gli interventi edilizi ed urbanistici si svolgono tramite interventi diretti e/o convenzionati. I beni oggetto di pignoramento risultano quindi, per destinazione ed uso, urbanisticamente conformi al P.G.T. Vigente.

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:* dalle ricerche svolte presso il Comune di Casei Gerola (PV) risulta che l'immobile e gli accessori sono stati edificati originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato d'abitazione è stato ristrutturato e di fatto frazionato con D.I.A. prot. n. 2442 del 24/03/2009, Pratica edilizia

Comune di Casei Gerola n. 13/2009;

la fine lavori veniva depositata in data 06/05/2010 al prot. 3322;

certificato di agibilità del 24/03/2011 al prot. n. 1967.

Tali opere riguardavano la ristrutturazione dell'unità immobiliare identificata al Catasto fabbricati Fg. 30 particella n. 39 sub. 7. L'unità immobiliare identificata al Fg. 30 particella n. 39 sub. 6 non era oggetto di intervento se non di frazionamento catastale successivo.

Variazioni Catastali di provenienza

Il bene oggetto di stima, come ora identificato al Catasto Fabbricati di Pieve Albignola (PV), deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 03/09/1976
- Tipo Mappale Tipo Mappale del 14/02/2005 Pratica n. PV0018037 in atti dal 14/02/2005 (n. 18037.1/2005)
- Tipo Mappale del 01/03/2010 Pratica n. PV0040356 in atti dal 01/03/2010 presentato il 01/03/2010 (n. 40356.1/2010). Con cui si costituiva la particella Fg. 1 n. 39 - Ente Urbano di are 02 ca 26;
- Docfa di Variazione al catasto fabbricati, VARIAZIONE del 23/03/2010 Pratica n. PV0059557 in atti dal 23/03/2010 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4958.1/2010)
- Variazione d'ufficio VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 Pratica n. PV0134426 in atti dal 23/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82165.1/2011).

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato d'abitazione con accessori s'inserisce in una zona prevalentemente residenziale, in Frazione Gerola del Comune di Casei Gerola (PV), con accesso pedonale e carraio in via Vittorio Veneto n. 10, ai margini del nucleo storico ed identifica un lotto di derivazione rurale. La via Vittorio Veneto è una via con carreggiata ridotta e la dotazione di posteggi in strada è scarsa. La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria). L'effettivo centro del paese, dove si collocano il Municipio, la Posta ed alcuni esercizi commerciali dista circa 4,50 km

ed il casello autostradale A7 (Milano Genova) circa 5,00 Km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Casei Gerola è un comune lombardo, in provincia di Pavia di 2.379 abitanti (Istat 01/01/2022), situato nella pianura dell'Oltrepò Pavese, al confine con la provincia di Alessandria, sul torrente Curone a pochi chilometri dalla sua confluenza nel Po. Dista circa Km. 9 da Voghera, Km. 14 da Tortona, Km. 36 da Alessandria e Km. 33 da Pavia capoluogo di Provincia.

Il paese, ben posizionato rispetto ai centri limitrofi, ai quali è collegato da regolare servizio di autolinee, accoglie nel proprio territorio il casello autostradale sull'autostrada A7 Milano-Genova mentre il casello di Voghera sull'autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, dista circa 7 km.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di una vetusta abitazione di tipo economico, sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, con impianti tecnologici limitati ai soli usi indispensabili, derivante da una ristrutturazione del 2010, con tecniche e materiali modesti. L'accesso avviene dal portone carraio in ferro di tipo cieco scorrevole, in fregio alla via Vittorio Veneto, al civico 10.

Attraversando il corsello di accesso coperto si entra nel cortile comune, svoltando a sinistra nella portafinestra in legno e vetri posizionata nel prospetto ovest si accede direttamente all'abitazione. Al piano terra si collocano: in un ambiente unico, il soggiorno con cucina ed una scala a chiocciola a vista, da cui si accede al piano superiore. Al piano primo, raggiungibile attraverso la scala sopracitata, a partire da un disimpegno, riscontriamo la camera da letto, una camera singola, un ripostiglio ed un bagno. All'interno del cortile comune, posizionato in adiacenza al prospetto sud, si trova il locale centrale termica, comune realizzato con struttura in muratura di laterizio, con tetto costituito da una soletta piana in latero cemento. Tutta l'area esterna comune scoperta ricopre una superficie di circa 110,00 mq., e dove non risulta occupata dalla pavimentazione in cemento degradata è in parte inerbita ed in stato di abbandono. L'abitazione, si presenta attualmente in mediocre

stato di conservazione e manutenzione, con impianto di riscaldamento non funzionante, nonostante un sufficiente livello di finiture ed un buon riscontro d'aria. La climatizzazione invernale, in origine, era probabilmente garantita da un sistema impiantistico centralizzato, che serviva le due unità immobiliari, con termosifoni in ghisa a parete, ancora presenti, alimentati da caldaia a gas metano, anche per la produzione di acqua calda, posizionata all'interno dell'apposito locale, ma non più funzionante. L'appartamento non dispone quindi di impianto di riscaldamento tradizionale; si rileva una stufa a pellet con scarico a parete priva di certificazione. Presente, nel prospetto Sud un motore esterno per la climatizzazione estiva con split interno mancante. L'immobile attualmente non è provvisto della fornitura gas - metano, mentre risulta allacciato all'acquedotto comunale, alla rete elettrica ed alla fognatura comunale.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo 02/04/2025):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Cucina/ Soggiorno	24,00	Nord	mediocri
P.1.	Disimpegno su vano scala a chiocciola	2,90	interna	mediocri
P.1	Camera da letto	12,60	Nord	mediocri
P.1	Camera singola	8,00	Nord	mediocri
P.1	Rip.	6,60	Sud	mediocri
P.1	Bagno	5,70	Sud	sufficienti

- Altezza locali dell'abitazione: circa cm. 265 al P.T ; cm. 270 al P.1;
- ✓ Superficie netta calpestabile abitazione esclusi accessori : mq. 59,80
- ✓ Superficie lorda abitazione P.T. e P1: = mq. 81,00
- ✓ Superficie catastale scoperta cortile: circa mq. 220,00 x 5% = mq. 11,00
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** mq. 81,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo

i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): beni comuni non censibili
bene comune costituito da androne, cortile e c.t. - riportato N.C.F. del Comune di Casei Gerola (PV) **Foglio 30, particelle 39, sub.8**, senza rendita

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 02/04/2025

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate con orditura in legno con copertura in coppi di laterizio, con gronda in cemento a vista lato strada e con travetti in legno e assito lato cortile, lattoneria con canali, scossaline e discendenti in lamiera brunita — adeguata, ma non verificabile.

Fondazioni: in cemento armato e muratura in laterizio – non verificabili
Solai: con travetti prefabbricati e laterizio, completamente in opera con getto integrativo di cls soprastante il piano terra; con travi e travetti e perlatura in legno soprastante il piano primo – integri.

Strutture verticali: in murature portanti da cm. 40 circa – integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate nei prospetti Nord e Sud dall'estradosso del primo solaio al tetto; rivestite da vetuste mattonelle rettangolari di ceramica tinta mattone scura lati Nord e Sud al da terra dall'estradosso del primo solaio – parzialmente integre.

➤ **Area comune esterna, androne, c.t.:** Area esterna comune interamente cintata da fabbricati limitrofi e muretti in mattoni pieni, in parte inerbita, con fondo in terra

battuta e tratti in cemento deteriorato. L'accesso principale, in fregio alla via Vittorio Veneto al civico n. 10, avviene mediante un cancello carraio in ferro cieco di tipo scorrevole non automatizzato. L'androne di accesso comune è pavimentato in parte con mattonelle rettangolari tipo Klinker ed in parte con cemento liscio. All'interno del cortile comune, posizionato in adiacenza al lato sud, si trova il locale centrale termica, in comune con l'altra unità immobiliare. Tale manufatto è stato realizzato con una muratura portante di laterizio intonacata al civile internamente e rivestita esternamente da vetuste mattonelle rettangolari di ceramica tinta mattone; il pavimento risulta in cemento degradato; il tetto è costituito da una soletta piana in latero cemento; a chiusura un portoncino in ferro ad un battente. – scarsi.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

- Ingresso:* portafinestra in legno massello, senza chiusura – scarsa.
- Infissi esterni:* serramenti in alluminio, con vetri doppi, protetti da persiane ad ante tinta scura, con zanzariere – adeguati.
- Soglie e davanzali:* in pietra naturale – adeguati.
- Porte interne:* a battente in legno massello di colore noce complete di maniglia e ferramenta in ottone – discrete.
- Pavimenti interni:* in mattonelle quadrate di ceramica tipo cotto di discreta fattura (cm. 40x40); mentre la scala a chiocciola di comunicazione tra piano terra e piano primo, è in legno tinta noce – adeguati.
- Rivestimenti interni:* *cucina:* due lati rivestiti in piastrelle di ceramica (cm. 10x10) h. cm. 160; nel *bagno* ceramica in piastrelle di ceramica di discreta qualità (cm. 20x20) h. cm. 200, con inserti costituiti da greche e decori – adeguati.

Plafoni: intonacati e tinteggiati al piano terra, alcuni da ritinteggiare – sufficienti. In travetti in legno e assito (perline) trattati con apposito impregnante al piano primo – discreti

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati, alcuni da ritinteggiare – adeguate.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Elettrico: prese e punti luce da adeguare, mancano tutti i frutti, con interruttori e le prese, che sono stati rimossi - *tensione di rete:* 220 V – prese e punti luce a soffitto e parete. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative — attualmente allacciato - sufficiente

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; n. 1 bagno al P.1 con sanitari in ceramica di livello medio, completi di w.c., bidet, lavello, con box doccia con piatto da cm. 90x90, presente la rubinetteria in acciaio; attacco lavatrice - Impianto interno sottopavimento ed a pareti da verificare secondo le vigenti normative – attualmente allacciato - sufficiente

Telefonico: predisposto.

Termico: predisposto – con caldaia comune per la generazione non funzionante, sono presenti i corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa a colonna posizionati a parete negli ambienti. L'appartamento non dispone quindi di impianto di riscaldamento tradizionale; si rileva una stufa a pellet con scarico a parete, priva di certificazione - da verificare secondo le vigenti normative – attualmente non allacciato – scarso.

alimentazione- acqua calda: gas metano – non allacciato

Condizionamento: Presente, nel prospetto Sud un motore esterno per la climatizzazione estiva con split interno mancante – predisposto da verificare.

Rete fognaria: collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agencia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio 2° sem. 2024, un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone periferiche, pari a € 800/mq. Considerato l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, lo stato mediocre di manutenzione e conservazione dell'immobile, i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, il valore verrà opportunamente adeguato. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Voghera. Ufficio Tecnico di Casei Gerola (PV); Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione al P.T. e P.I con beni comuni non censibili	Mq. 81,00	a corpo	compresi	€ 48.600,00	EURO 48.600,00

Valore complessivo del lotto: € 48.600,00 (Euro quarantottomilaseicento/00)

Valore quota di 1/1: € 48.600,00,00 (Euro quarantottomilaseicento/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della 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 delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

Spese complessive relative a lavori di manutenzione e adeguamento € 5.500,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15%) € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 3.300,00

Totale adeguamenti e correzioni della stima € 16.090,00

Pertanto al netto di adeguamenti e correzioni della stima avremo:

9.5. PREZZO BASE D'ASTA (LOTTO 2)

9.5.1 Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (€. 48.600,00 - €. 16.090,00) = €. 32.510,00 che viene opportunamente arrotondato in **€. 32.500,00 (Euro trentaduemilacinquecento/00)**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

██████████, 18/04/2025

il C.T.U.

geom. Gabriele Cucchi

ALLEGATI:

- All.1 Copia perizia Privacy.
- All.2 Visure Conservatoria RR.II. (comuni ad entrambi i lotti)
- All.3 Copia Atto di Provenienza (comune ad entrambi i lotti)
- All.4 Estratto di Mappa
- All.5 Visure catastali (Lotto1)
- All.6 Visure catastali (Lotto2)
- All.7 Schede Catastali (lotto 1)
- All.8 Schede Catastali (lotto 2)
- All.9 Stralcio di P.G.T. con N.T.A. (comune ad entrambi i lotti)
- All.10 Documentazione Fotografica lotto 1
- All.11 Documentazione Fotografica lotto 2
- All.12 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All.13 eidotipo esplicativo della difformità riscontrata (lotto 1)
- All.14 eidotipo esplicativo della difformità riscontrata (lotto 2)
- All.15 Copia Autorizzazioni comunali riscontrate (comune ad entrambi i lotti)