

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 68/2024 R.G. ES.

ITACA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.p.A.

contro

XXXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX

Immobile in Robecco Pavese (PV), in località Cascina Pozza n°3

Giudice dell'esecuzione Dr. Erminio RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato:

SCIOTTO Arch. Angelo Fabio

Via Talamone n°1

27029 – Vigevano (PV)

Tel: 347.1554255

Mail: sciotto.af@libero.it



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: **50% ciascuno, totale 100%**

- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene: **stato libero per entrambi**

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
Iscrizioni: Ipoteca volontaria Repertorio 56429/24862 del 31/01/2006
Trascrizioni: Atto Esecutivo o Cautelare Repertorio 895 del 09/02/2024

- Stato di possesso del bene: **libero**

- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

Valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione:	€ 68.050,50
Valore ridotto di circa il 20 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 54.400,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:	€ 47.900,00
Valore in caso di correzioni ad adeguamenti a carico dell'acquirente:	€ 47.900,00

- Criticità varie: **nessuna.**



Beni in Robecco Pavese (PV) Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare (Proprietà 1/2 ciascuno) porzione di edificio rurale di tre piani fuori terra, con accessorio in corpo separato, di due piani fuori terra oltre ad uno seminterrato, facenti parte di un complesso rurale sito nel Comune di Robecco Pavese (PV) in località Cascina Pozza n° 3, con accesso diretto dalla pubblica via tramite enti comuni e poi la porzione di corte privata.

Intestata a:

XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Pavia (PV) il XX/XX/XXXX (Proprietà 1/2);
XXXXXXXX XXXX, nato a Pavia (PV) il XX/XX/XXXX (Proprietà 1/2).

Composizione interna unità immobiliare e identificazione accessori:

A. L'unità abitativa al piano terra ha accesso dal cortile anteriore e si compone di soggiorno, cucina, ripostiglio e un piccolo bagno, dal soggiorno parte poi una scala che porta al piano primo, composto da due camere e un ulteriore bagno, per raggiungere invece il secondo piano/sottotetto, è necessario farlo o tramite un passaggio posto in una delle due camere al piano primo, o da una ulteriore scala con accesso dal cortile posteriore dell'abitazione.

Nella stessa scheda catastale è poi presente un corpo accessorio, sempre affacciante sul cortile dell'abitazione, disposto su due livelli fuori terra ed uno interrato, con all'interno vari ripostigli e portici, oltre alla cantina seminterrata.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Robecco Pavese come segue:

A. Foglio 4 mapp. 535 sub 1 – Cat. A/7, classe 2, consistenza 9 vani, Rend. Cat. € 464,81 (Proprietà 1/2 ciascuno).

Coerenze:

A.

Lato Nord: altra proprietà NCT Fg 4 mapp 35;

Lato Est: Strada Provinciale 15;

Lato Sud: Viabilità privata comune, Cascina Pozza;

Lato Ovest: altre proprietà Fg 4 mappali 238, 565, 236 e 234.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un immobile ad uso residenziale con accessori, ubicato nel Comune di Robecco Pavese (PV) in località Cascina Pozza n° 3, con possibilità di accesso sia diretto dalla Strada Provinciale 15 (accesso però attualmente inutilizzabile), sia tramite strada privata comune.

L'immobile residenziale, facente parte di un edificio rurale a piccola corte, si articola su tre livelli fuori terra, l'ultimo dei quali è un sottotetto a destinazione accessoria, mentre la porzione accessoria è in corpo separato, disposto su due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Caratteristiche zona: l'immobile si trova in zona extraurbana del comune di Robecco Pavese, a poco più di 1 km dal paese di cui fa parte, e ad esso fa riferimento per l'ufficio postale, altri uffici pubblici, banche e negozi di varia merceologia.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricola, con presenza di alcuni poli industriali.

Principali collegamenti pubblici: il comune di Robecco Pavese dista da Pavia (Capoluogo di Provincia) circa 20 Km; non è presente una rete di trasporti pubblici urbani ma è presente un collegamento interurbano che mette Robecco Pavese in comunicazione con centri più o meno grandi circostanti, oltre a Pavia; Casteggio è poi il comune fa riferimento per il collegamento ferroviario, distante circa 5 km; in merito al collegamento autostradale, il riferimento è ancora Casteggio (PV) da cui si può accedere al tratto E70 dell'autostrada A4 Torino-Trieste.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 07/02/2025, gli esecutati erano assenti e l'immobile risultava disabitato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 12/06/2025 con aggiornamento al 11/06/2025.

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: nessuna*

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria a favore di "Banca Per la Casa S.p.A." contro XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX -
Derivante da Cessione a garanzia di mutuo – Immobili in Robecco Pavese (PV)
Conservatoria RR.II. di Voghera - Registro Particolare 180, Registro Generale 1192 in data 11/02/2006
Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 56429/24862 del 31/01/2006

4.2.2 *Trascrizioni:*

Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "ITACA SPV S.r.l." contro XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX -
Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili in Robecco Pavese (PV)
Conservatoria RR.II. di Voghera - Registro Particolare 2709, Registro Generale 3400 in data 08/05/2024
Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia – Repertorio 895 del 09/02/2024

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

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia*

Rispetto all'ultima pratica reperita a seguito dell'accesso agli atti comunale, P.E. 32/86, si riscontrano alcune difformità, in primis la presenza di un piccolo bagno al piano terra non presente nella pratica, in secondo luogo la presenza di una scala interna che collega i due piani abitativi, non presente nel progetto, ed infine la presenza di una tramezza in uno dei vani al piano primo, fatta in modo da creare un disimpegno che conduce fino al bagno. Non risulta invece possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia del sottotetto e degli accessori, in quanto non rappresentati nei documenti edilizi presi in esame.

4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:*

Rispetto alle planimetrie catastali esaminate la conformazione degli immobili è piuttosto coerente, anche se si rilevano delle piccole difformità soprattutto negli accessori, in quanto non sono riportati alcuni dislivelli interni ed alcuni gradini per superare questi dislivelli, oltre a non essere presente il locale W.c. indicato in oggetto posteriore rispetto agli accessori, ed infine, nell'abitazione, il locale al piano terra indicato come ripostiglio, al momento del sopralluogo era attrezzato da cucina.

4.3.3 *Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica:*

Per quanto è stato possibile rilevare a livello edilizio sarà sicuramente indispensabile una verifica strutturale per la scala interna, oltre ad una pratica in sanatoria per le altre difformità rilevate, la cui regolarizzazione comporterà un onere stimabile in circa € 5'000,00; per quello che riguarda invece la regolarizzazione catastale, comporta un onere tecnico stimabile in circa € 1.500,00, entrambi gli importi evidenziati verranno detratti dal valore complessivo, andando a diminuire il prezzo base d'asta.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Altre spese: **nessuna**

Cause in corso: **nessuna**

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 12/06/2025 con aggiornamento al 11/06/2025.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciarne la cronistoria dei titoli di proprietà:

Dal 31/01/2006 ad oggi: XXXXXXXX XXXX nato a Pavia il XX/XX/XXXX (Proprietà 1/2);

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Pavia il XX/XX/XXXX (Proprietà per 1/2).

Pervenuto dai Sigg. XXX XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXX mediante Atto Notarile di Compravendita in data 31 gennaio 2006 Repertorio n. 56428/24861, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Voghera ai nn. 1191/802 in data 11 febbraio 2006.

Dal 01/01/2001 al 30/01/2006: XXX XXXXX XXXXXXXX nato a Gorgonzola il XX/XX/XXXX (Proprietà per 1/2);

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il XX/XX/XXXX (Proprietà per 1/2).

7. PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robecco Pavese in merito alla presenza di pratiche edilizie inerenti l'immobile in questione. Tale accertamento è avvenuto il 27/01/2025, l'immobile risulta edificato in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche:

- **P.E. 16/86** - rilasciata in data 18/08/1986 a nome XXXXXXXX XXX
- **P.E. 32/86** - variante alla precedente, presentata in data 16/10/1986 a nome XXXXXXXX XXX

8. CONSISTENZE:

Abitazione facente parte di una corte, disposta su tre livelli, edificata in data **ante 1967**.

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Esposizione	Condizioni	Valore % ai fini valutativi	Superficie Raggiagliata mq
Abitazione	125,90	Nord-Est-Sud	Scarse	100%	125,90
Sottotetto	49,40	Nord-Sud	Pessime	35%	17,29
Giardino	244,00	-	Pessime	5%	12,20
Cantina seminterrata	24,50	Nord-Sud	Pessime	30%	7,35
Ripostigli fuori terra	86,70	Nord-Sud	Pessime	30%	26,01
Portico	22,70	Nord-Sud	Pessime	25%	5,68

A. Superficie Totale raggiagliata abitazione:

mq 194,43



9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	Tetto a falde inclinate con grande e piccola orditura in legno – Strutturalmente integra.
<i>Fondazioni:</i>	Presumibilmente continue in c.a..
<i>Scale:</i>	Nell'abitazione in c.a. ancorate alle pareti portanti – Strutturalmente integre; negli accessori in legno – Condizioni scarse.
<i>Solai:</i>	Travetti prefabbricati e pignatte con getto di cls in opera – Strutturalmente integri.
<i>Strutture verticali:</i>	In mattoni pieni – Strutturalmente integre.
<i>Travi:</i>	In cemento armato – Strutturalmente integre.

Componenti Edilizie:

<i>Cancello carraio:</i>	In metallo – Condizioni discrete.
<i>Giardino:</i>	In parte in beola irregolare ed in parte a prato – Condizioni scarse.
<i>Infissi esterni:</i>	Finestre in legno a vetro singolo ed oscuranti del tipo a persiana sempre in legno – Condizioni pessime.
<i>Infissi interni:</i>	Dove presenti porte a battente in legno – Condizioni discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	Tegole – Condizioni pessime.
<i>Pareti esterne:</i>	Muratura in mattoni pieni intonacati – Condizioni scarse.
<i>Pavim. interna:</i>	Nell'abitazione i pavimenti sono in piastrelle di cotto al piano terra ed in laminato al piano primo, tutti gli accessori presentano invece pavimenti in battuto di cemento – Condizioni mediamente scarse.
<i>Pareti e plafoni:</i>	Le pareti dell'abitazione sono tutte intonacate a civile e tinteggiate, tranne i bagni e il vano utilizzato come cucina, dove le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, con i plafoni tutti intonacati a civile e tinteggiati; gli accessori presentano tutti pareti parzialmente intonacate o con la muratura a vista – Condizioni mediamente scarse nell'abitazione e mediamente pessime per i locali accessori.
<i>Portone d'ingresso:</i>	In legno tamburato – Condizioni pessime.
<i>Recinzione:</i>	Basamento in cls armato con soprastante ringhiera metallica – Condizioni scarse.
<i>Scale:</i>	Scala in cls armato ancorata alle pareti portanti rivestita in piastrelle di cotto – Condizioni sufficienti.
<i>Tramezzatura interna:</i>	Tavelle in laterizio spessore 8 cm – Condizioni mediamente sufficienti.

Caratteristiche Impianti

<i>Ascensore:</i>	Assente.
<i>Citofonico:</i>	Non presente.
<i>Elettrico:</i>	Presente ma disattivato.
<i>Idrico:</i>	Presente ma disattivato.
<i>Telefonico:</i>	Presente ma disattivato.
<i>Termico:</i>	Presente ma disattivato (<u>comporta il rilascio della Certificazione Energetica</u>)
<i>Condizionamento:</i>	Non presente.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa.

10.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Vigevano.

Ufficio Tecnico del Comune di Robecco Pavese.

Osservatori del mercato immobiliare: Bollettino C.C.I.A.A..

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona



10.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo
A. Unità residenziale	194,43	€ 350,00	€ 68.050,50
Valore complessivo dei lotti:			€ 68.050,50
Valore della quota di 1000/1000:			€ 68.050,50

Il valore al fabbricato è dato in primo luogo consultando i borsini immobiliari relativamente ai prezzi di vendita che si possono totalizzare a Robecco Pavese e nei paesi limitrofi, considerando che il paese non è nei pressi di una rete di comunicazione sia stradale che ferroviaria importante, nonostante tali servizi siano presenti nel raggio di pochi km; altro parametro importante è lo stato di manutenzione degli immobili, che è mediamente scarso nell'abitazione ed anche peggiore negli accessori.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 20 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 13.650,50
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
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:	€ 6.500,00

10.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:	€ 47.900,00
Valore in caso di correzioni ad adeguamenti a carico dell'acquirente:	€ 47.900,00

Allegati:

- Relazione fotografica;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Estratto di mappa NCT;
- Copia ultimo atto di compravendita;
- Perizia senza nomi

Vigevano, li 20/06/2025

il C.T.U.
Arch. Angelo Fabio Sciotto

