

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 376/2020 R.G. ES.

XXX XXX XXX XXX

contro

XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX

Immobili in Rocca Susella (PV), Frazione Chiusani n°26

Giudice dell'esecuzione Dr. Francesco ROCCA

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: **100%**
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene: -
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizioni: Ipoteca Volontaria Repertorio 998/747 del 09/06/2015
 - Ipoteca Giudiziale Repertorio 19464 del 14/07/2017
 - Trascrizioni: Atto Esecutivo o Cautelare Repertorio 4226 del 06/11/2020
- 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:	€ 22.991,50
Valore ridotto di circa il 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 19.540,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:	€ 19.540,00
Valore in caso di correzioni ad adeguamenti a carico dell'acquirente:	€ 18.540,00
- Criticità varie: **nessuna.**



Beni in Rocca Susella (PV)
Lotto UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Unità abitativa (Proprietà 1/1) unità semindipendente articolata su tre livelli, due fuori terra ed uno sottostrada (anche se lato cortile risulta essere fuori terra) sita nel Comune di Rocca Susella (PV), Frazione Chiusani n° 26.

Intestata a:

XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX, nata a Cesano Maderno in data XX/XX/XXXX (Proprietà per 1/1).

Composizione interna unità immobiliare e identificazione accessori:

A. L'unità abitativa presenta un doppio accesso, al piano terra direttamente dalla Via Frazione Chiusani, in un locale a destinazione soggiorno, mentre dal retro, tramite un cortile comune, si può accedere al piano sottostrada in un locale a destinazione cucina. Nel piano sottostrada, oltre alla cucina è presente un piccolo servizio igienico, tramite una scala interna si raggiunge poi il soggiorno al piano terra, dotato di balcone e, tramite la prosecuzione della stessa scala è raggiungibile il piano primo, adibito a camera.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Rocca Susella come segue:

A. Foglio 2 mapp. 636 – Cat. A/4, classe U, consistenza 3,5 vani, Rend. Cat. € 140,99 (Proprietà 1/1).

Coerenze:

A.

Lato Nord: Viabilità comune;

Lato Est: Via Frazione Chiusani;

Lato Sud: Altra proprietà;

Lato Ovest: Corte comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un immobile abitativo ubicato nel Comune di Rocca Susella (PV) Frazione Chiusani, contraddistinta con il civico n°26.

L'abitazione semindipendente presenta, nel piano sottostrada, la cucina e un piccolo servizio igienico, tramite una scala interna si raggiunge poi il soggiorno al piano terra, dotato di balcone e, tramite la prosecuzione della stessa scala è raggiungibile il piano primo, adibito a camera.

Caratteristiche zona: l'immobile si trova in zona centrale della Frazione Chiusani di Rocca Susella, comune di poche centinaia di abitanti facente parte della Comunità Montana dell'Oltrepò Pavese, paese che si trova in provincia di Pavia da cui dista circa 40 Km; per trovare praticamente tutti i negozi di vendita al dettaglio bisogna necessariamente fare riferimento ai paesi vicini più grandi, così come per le banche, l'ufficio postale e per le scuole di tutti i gradi, oltre che supermercati e centri commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici: Il paese di Rocca Susella non è dotato di alcun tipo di trasporto pubblico, anche in questo caso, per poter usufruire di servizi autobus o ferroviari, bisogna necessariamente far riferimento a paesi più grandi nelle vicinanze, per quel che riguarda la stazione ferroviaria, ad esempio, il paese più vicino a cui fare riferimento è quello di Retorbido, distante poco più di 5 km da Rocca Susella, che consente di arrivare poi fino a Pavia (Capoluogo di Provincia). Da Rocca Susella inoltre, ad una distanza di circa 15 Km, si trovano due località da cui si può accedere alla rete autostradale italiana, più precisamente da Voghera (PV) e da Casteggio (PV), e in entrambi i casi si imbecca l'autostrada A7 Milano – Genova. Un raggio d'azione più ampio, per quanto riguarda il collegamento autostradale si può comunque ottenere raggiungendo direttamente le Tangenziali di Milano, da cui oltre che raggiungere queste strade di grande scorrimento, permettono di recarsi anche agli aeroporti lombardi, non solo i due Milanesi ma anche quello bergamasco di Orio al Serio.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 30/07/2021, è stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile oggetto di pignoramento; l'esecutata era assente e l'immobile risultava libero.

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 10/09/2021 con aggiornamento al 09/09/2021.

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: **nessuno**

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 "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" contro XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX -
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Immobili in Rocca Susella (PV)
Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 356, Registro Generale 3263 in data 15/06/2015
Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 998/747 del 09/06/2015

Ipoteca Giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" contro XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX - Derivante da Decreto
Ingintivo – Immobili in Rocca Susella (PV)
Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 698, Registro Generale 5912 in data 22/08/2017
Pubb. Ufficiale: Tribunale – Repertorio 19464 del 14/07/2017

4.2.2 Trascrizioni:

Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" contro XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX - Verbale di
Pignoramento Immobili – Immobili in Rocca Susella (PV)
Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 5402, Registro Generale 7146 in data 09/12/2020
Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Repertorio 4226 del 06/11/2020

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

A seguito dell'accesso agli atti fatto presso il Comune di Rocca Susella, lo stesso Comune, in data 19/01/2022, comunicava che la ricerca non ha permesso di recuperare alcuna pratica, neanche quella indicata nell'atto di provenienza e riportata nel successivo paragrafo 7, a seguito di ciò non risulta possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia dell'immobile.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

A livello catastale sono riscontrabili piccole difformità al piano sottostrada, dove non è indicato il muro che delimita un ripostiglio posto nel sottoscala, e al piano primo, l'area soprastante il pianerottolo al piano terra risulta chiusa dalla soletta ed utilizzata unitamente alla camera, mentre nella planimetria risulta come se l'intera proiezione della scala fosse vuota fino al soffitto.

4.3.3 Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

Non potendo verificare le difformità edilizie la regolarizzazione si riferisce solo alle difformità catastali rilevati, sistemabili con spese tecniche dell'importo di circa € 1.000,00 che 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 10/09/2021 con aggiornamento al 09/09/2021.

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

Dal 01/01/2001 ad oggi: XXXXXXXX XXXXX XXXXX, nata a Cesano Maderno in data XX/XX/XXXX (Proprietà per 1/1).

Pervenuto dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX mediante Atto di Compravendita a Notaio, in data 10 febbraio 1998 Repertorio n. 121573, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 23 febbraio 1998 ai nn. 907/696.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Susella in merito alla presenza di pratiche edilizie inerenti l'immobile in questione. Tale accertamento è avvenuto il 19/01/2021 e, seppur richiesta la pratica indicata nell'atto di provenienza ed indicata qui di seguito, il Comune ha rilasciato una dichiarazione dove diceva che non era stato possibile reperire la pratica richiesta.

Pratica edilizia in sanatoria n. 2, Prot. 948 del 25/11/1997

Pratica in sanatoria.

8. CONSISTENZE:

Immobile semindipendente di due piani fuori terra più uno sottostrada la cui costruzione risulta **Ante 67.**

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Piano	Condizioni	Valore % ai fini valutativi	Superficie Raguagliata mq
Abitazione	65,20	S1-T-1	Scarse	100%	65,20
Balcone	1,40	T	Sufficienti	35%	0,49

A. Superficie raguagliata abitazione: **mq 65,69**

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**Caratteristiche Strutturali**

Copertura:

Fondazioni:

Scale:

Solai:

Strutture verticali:

Travi:

Tetto a due falde con struttura in legno – Strutturalmente integra.

Presumibilmente continue in c.a. – Strutturalmente integre.

Tra il piano sottostrada ed il piano terra in In cls armato con gradini in pietra naturale ancorate alla struttura portante, tra il piano terra ed il piano primo è presente una scala in legno – Strutturalmente integre.

In latero-cemento – Strutturalmente integri.

Presumibilmente in cls la struttura del piano sottostrada ed in blocchi portanti di laterizio quella ai piani superiori – Strutturalmente integre.

In cemento armato – Strutturalmente integre.

Componenti Edilizie:

Cancello carraio:

Non presente.

Giardino:

Non presente.

Infissi esterni:

Finestre e porte-finestre sono in legno a vetro singolo con oscuranti del tipo a persiana sempre in legno – Scarse condizioni.

Infissi interni:

Porte a battente in legno e vetro – Scarse condizioni.

Manto di copertura:

In tegole – Sufficienti condizioni.

Pareti esterne:

Intonacate ma non tinteggiate, con un piccolo basamento rivestito in pietra naturale sul lato strada – Scarse condizioni.

Pavimentazione interna:

Pavimenti in piastrelle di ceramica nel piano sottostrada, in parquet al piano terra ed in piastrelle di graniglia al piano primo – Scarse condizioni.

Pareti e plafoni:

Pareti e plafoni intonacati a civile e tinteggiati in tutti i locali, tranne nel bagno e nella cucina, dove è presente un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica; plafoni intonacati e tinteggiati in tutti i locali – Pessime condizioni nel piano sottostrada, sufficienti negli altri due piani.

Portone d'ingresso:

In legno sul lato strada ed in legno e vetro sul lato cortile comune – Scarse condizioni.

Recinzione:

Non presente.

Scale:

Scala interna con struttura in cls armato e gradini rivestiti in pietra naturale – Discrete condizioni.

Tramazzatura interna:

In tavole di laterizio spessore 8 cm – Sufficienti condizioni.

Caratteristiche Impianti

Ascensore:

Non presente.

Citofonico:

Non presente.

Elettrico:

Presente ma non funzionante.

Idrico:

Presente ma non funzionante.

Telefonico:

Presente ma non funzionante.

Termico:

Impianto termico autonomo presente ma non funzionante con stufa e camino a legna (comporta il rilascio della Certificazione Energetica)

Condizionamento:

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 Rocca Susella.

Agenzia delle Entrate di Vigevano.

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. Abitazione	65,69	€ 350,00	€ 22.991,50
Valore complessivo dei lotti:			€ 22.991,50
Valore della quota di 1000/1000:			€ 22.991,50

Il valore al fabbricato è dato in primo luogo consultando i borsini immobiliari relativamente ai prezzi di vendita che si possono totalizzare a Rocca Susella, considerando che il paese è di estremamente piccole dimensioni, e deve necessariamente fare riferimento a paesi più grandi nelle vicinanze per praticamente tutti i servizi primari, e poi considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, internamente mediamente scarso, con necessità di intervenire con lavori per poterlo rendere interamente fruibile.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.451,50

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:

€ 1'000,00

10.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:

€ 19.540,00

Valore in caso di correzioni ed adeguamenti a carico dell'acquirente:

€ 18.540,00

Allegati:

- Relazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Estratto di mappa NCT;
- Atto di provenienza;
- Perizia senza nomi.

Vigevano, lì 13/09/2022

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

