

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 224/2023 R.G.E.

AMCO –ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

...

Giudice dell'Esecuzione Dottor Erminio RIZZI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

LOTTO 1



BENI IN ROBBIO (PV)

Compendio Immobiliare Diviso in Lotti

LOTTO 1

Esecuzione Immobiliare 224/2023 promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con atto di pignoramento del 26/05/2023 Repertorio 3468 contro

Unità immobiliare residenziale a tipologia "villetta unifamiliare" composta da un piano primo adibito ad abitazione ed un piano terra adibito a locali di servizio e box, completa il compendio area di pertinenza adibita a cortile e giardino con accesso carraio e pedonale dalla Via Damiano Chiesa snc e accesso pedonale dalla Via Nino Bixio al civico 21.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Robbio**

Catasto Fabbricati

Foglio 12 mapp.le 1157 sub. 2 Cat. A/07 cl. 2 vani 6,5 RC€. 592,63 Via D. Chiesa PT-S1

Foglio 12 mapp.le 1157 sub. 3 Cat. C/06 cl. 2 mq 38,00 RC€. 84,39 Via D. Chiesa S1

Foglio 12 mapp.le 1157 sub. 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE Via D. Chiesa S1

Catasto Terreni

Foglio 12 mapp.le 1157 E.U. di are 05.65

Il mappale 1157 è stato variato con Tipo Mappale n. 142832 del 14/06/2001 in atti dal 14/06/2001 n. 2926.1/2001 con cui è stato soppresso il mappale originario 446.

Il precedente mappale 446 ha avuto origine dalla fusione dei mappali 446 e 464 con Tipo Mappale 1897.1/1999 del 15/07/1999 in atti dal 15/07/1999, con la corrispondenza a Catasto Fabbricati con la particella 499 del foglio 12 (soppressa)

La particella 446 deriva da Tipo Mappale n. 87334.1/1991 del 12/12/1991 in atti dal 28/06/1999.

Pertanto la particella di Catasto Terreni e la particella di Catasto Fabbricati sono allineate.

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo del mappale 1157 del foglio 12 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord mappali 1633 e 1597; a est strada comunale Via Damiano Chiesa (attualmente non indicata sulla mappa in quanto il comune non ha ancora provveduto al frazionamento) e mappale 1636; a sud mappale 1313; a ovest strada comunale Via Nino Bixio (ovvero mappale 450 in quanto non ancora acquisito dal Comune).



2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata da: ---- con la propria famiglia.

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

per la quota di ½ dal fratello ----- nel 2001

con atto di Cessione di Quote del Notaio MONTENERO Lorenzo in data 10/10/2001 repertorio 47643/7019 di raccolta registrato a Mede in data 22/10/2001 al n. 713 serie 1V e trascritto a Vigevano in data 17/10/2001 R.G.n. 8616 R.P.n. 6134.

per la quota di ½ dalla ----- nel 1999

a seguito di successione legittima con Dichiarazione di Successione registrata a Mortara il 28/07/1999 al n. 72 VOL. 591 trascritta a Vigevano in data 24/03/2001 R.G.n. 2343 R.P.n. 1771.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Vigevano:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso:* NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio MONTENERO Lorenzo del 10/10/2001 Rep. 47644 iscritta con Nota n. 3 del 17/10/2001 R.G.n. 8617 R.P.n. 1825 per un Capitale di Lire 70.000.000 (diconsi euro € 36.151,98) e per complessive Lire 140.000.000 (diconsi € 72.303,97) con un tasso di interesse annuo del 7% della durata di anni 5

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3



Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CARIGE S.P..A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio MAIATICO Giuseppe del 16/05/2007 Rep. 8406/1875 di raccolta iscritta con Nota n. 3 del 17/05/2007 R.G.n. 6413 R.P.n. 1586 per un Capitale di € 60.000,00 e per complessivi € 120.000,00 con un tasso di interesse annuo del 6,103% della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

Annotazioni:

comunicazione n. 328 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2011. Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2011 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA CARIGE S.P..A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio FIORILLA Valentina Maria del 24/02/2011 Rep. 1334/1233 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 08/03/2011 R.G.n. 2315 R.P.n. 439 per un Capitale di € 98.000,00, per € 98.000,00 per interessi e per complessivi € 196.000,00 con un tasso di interesse annuo del 2,5 % della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

██████████ per l'intera quota (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo Altro Atto

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI C.f. 13756881002 con sede in Roma con Altro Atto del Agenzia delle Entrate-Riscossioni del 29/09/2017 Rep. 2026/7917 iscritta con Nota n. 24 del 03/10/2017 R.G.n. 8558 R.P.n. 1134 per un Capitale di € 41.660,04 e per complessivi € 83.320,08

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3



TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Pavia del 26/05/2023 Rep. 3468 iscritto con Nota N. 13 del 21/06/2023 R.G.n. 6126 R.P.n. 4372.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

3.2.1B A carico del mappale 1157 subalterno 1 del foglio 12

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio MONTENERO Lorenzo del 10/10/2001 Rep. 47644 iscritta con Nota n. 3 del 17/10/2001 R.G.n. 8617 R.P.n. 1825 per un Capitale di Lire 70.000.000 (diconsi euro € 36.151,98) e per complessive Lire 140.000.000 (diconsi € 72.303,97) con un tasso di interesse annuo del 7% della durata di anni 5

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio MAIATICO Giuseppe del 16/05/2007 Rep. 8406/1875 di raccolta iscritta con Nota n. 3 del 17/05/2007 R.G.n. 6413 R.P.n. 1586 per un Capitale di € 60.000,00 e per complessivi € 120.000,00 con un tasso di interesse annuo del 6,103% della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3



Annotazioni:

comunicazione n. 328 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2011 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA CARIGE S.P..A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio FIORILLA Valentina Maria del 24/02/2011 Rep. 1334/1233 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 08/03/2011 R.G.n. 2315 R.P.n. 439 per un Capitale di € 98.000,00, per € 98.000,00 per interessi e per complessivi € 196.000,00 con un tasso di interesse annuo del 2,5 % della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Pavia del 26/05/2023 Rep. 3468 iscritto con Nota N. 13 del 21/06/2023 R.G.n. 6126 R.P.n. 4372.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)



3.2.1C A carico del mappale 1157 subalterno 2 del foglio 12

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CARIGE S.P..A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio MONTENERO Lorenzo del 10/10/2001 Rep. 47644 iscritta con Nota n. 3 del 17/10/2001 R.G.n. 8617 R.P.n. 1825 per un Capitale di Lire 70.000.000 (diconsi euro € 36.151,98) e per complessive Lire 140.000.000 (diconsi € 72.303,97) con un tasso di interesse annuo del 7% della durata di anni 5

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CARIGE S.P..A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio MAIATICO Giuseppe del 16/05/2007 Rep. 8406/1875 di raccolta iscritta con Nota n. 3 del 17/05/2007 R.G.n. 6413 R.P.n. 1586 per un Capitale di € 60.000,00 e per complessivi € 120.000,00 con un tasso di interesse annuo del 6,103% della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

Annotazioni:

comunicazione n. 328 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2011. Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2011 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA CARIGE S.P..A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio FIORILLA Valentina Maria del 24/02/2011 Rep. 1334/1233 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 08/03/2011 R.G.n. 2315 R.P.n. 439 per un Capitale di € 98.000,00, per € 98.000,00 per interessi e per complessivi € 196.000,00 con un tasso di interesse annuo del 2,5 % della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di



Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo Altro Atto

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI C.f. 13756881002 con sede in Roma con Altro Atto del Agenzia delle Entrate-Riscossioni del 29/09/2017 Rep. 2026/7917 iscritta con Nota n. 24 del 03/10/2017 R.G.n. 8558 R.P.n. 1134 per un Capitale di € 41.660,04 e per complessivi € 83.320,08

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Pavia del 26/05/2023 Rep. 3468 iscritto con Nota N. 13 del 21/06/2023 R.G.n. 6126 R.P.n. 4372.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

3.2.1D A carico del mappale 1157 subalterno 3 del foglio 12

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio MONTENERO Lorenzo del 10/10/2001 Rep. 47644 iscritta con Nota n. 3 del 17/10/2001 R.G.n. 8617 R.P.n. 1825 per un Capitale di Lire 70.000.000 (diconsi euro € 36.151,98) e per complessive Lire 140.000.000 (diconsi € 72.303,97) con un tasso di interesse annuo del 7% della durata di anni 5

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1



Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio MAIATICO Giuseppe del 16/05/2007 Rep. 8406/1875 di raccolta iscritta con Nota n. 3 del 17/05/2007 R.G.n. 6413 R.P.n. 1586 per un Capitale di € 60.000,00 e per complessivi € 120.000,00 con un tasso di interesse annuo del 6,103% della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

Annotazioni:

comunicazione n. 328 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2011 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio FIORILLA Valentina Maria del 24/02/2011 Rep. 1334/1233 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 08/03/2011 R.G.n. 2315 R.P.n. 439 per un Capitale di € 98.000,00, per € 98.000,00 per interessi e per complessivi € 196.000,00 con un tasso di interesse annuo del 2,5 % della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo Altro Atto

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI C.f. 13756881002 con sede in Roma con Altro Atto del Agenzia delle Entrate-Riscossioni del 29/09/2017 Rep. 2026/7917 iscritta con Nota n. 24 del 03/10/2017 R.G.n. 8558 R.P.n. 1134 per un Capitale di € 41.660,04 e per complessivi € 83.320,08

A carico di



Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Pavia del 26/05/2023 Rep. 3468 iscritto con Nota N. 13 del 21/06/2023 R.G.n. 6126 R.P.n. 4372.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Robbio

Foglio 12 Mappale 1157 subalterno 2 e subalterno 3

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robbio con pec al protocollo del Comune di Robbio inviata in data 06/09/2023, e in data 12/10/2023 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- D.I.A. n. 5/323 del 11/01/2001 per Sistemazione villetta unifamiliare con ampliamento in Via Nino Bixio, 21
- Certificato di Abitabilità protocollo 11977 del 07/12/2001

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 12/10/2023 avendo accesso a tutti i vani, l'unità immobiliare presenta delle lievi difformità nella disposizione interna dei vani e nella disposizione delle scale esterne indicate nella tavola di confronto.

Le scale di accesso esterne sono in parte modificate nella disposizione, mentre la scala di accesso posta sul retro del fabbricato non è stata realizzata.

La scala di accesso esterna che precedentemente era utilizzata come accesso all'immobile è stata demolita ed è rimasto in loco solamente l'ingresso pedonale da Via Nino Bixio.

Essendo le difformità relative alla mera disposizione esterne delle scale di accesso, mentre le lievi difformità riscontrate nello stato dei luoghi prettamente relative al piano terra adibito a locali al servizio dell'abitazione, si deve considerare la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria con il pagamento della sanzione prevista e dei relativi diritti di presentazione (che non è stato possibile quantificare al momento del sopralluogo). Il costo della prestazione professionale necessaria alla presentazione del permesso in sanatoria si può quantificare in € 1.800,00 oltre a CIPAG e IVA ai sensi di



Legge per un importo totale di **€ 2.305,80** che andranno considerati nella valutazione finale del Compendio Immobiliare.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "EDIFICI ISOLATI" – Ambito del nucleo consolidato Residenziale art. 11 delle NTA.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Robbio

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 1157 sub. 2 del foglio 12** è stata censita a Catasto Fabbricati con Variazione del 27/06/2001. Risulta parzialmente conforme a quanto rilevato in loco in quanto le difformità si riferiscono prettamente a variazioni interne di carattere divisorio dei vani residenziali e/o di modifica delle aperture interne di collegamento con i vani residenziali, oltre all'errata indicazione dell'orientamento della scheda.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 1157 sub. 3 del foglio 12** è stata censita a Catasto Fabbricati con Variazione del 27/06/2001. Risulta conforme a quanto rilevato in loco ad eccezione dell'errata indicazione dell'orientamento della scheda.
- Occorre precisare che dal punto di vista catastale la sagoma dell'edificio presente a Catasto Terreni non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto alcune porzioni di fabbricato sono state demolite con la ristrutturazione dell'immobile. Inoltre sull'estratto di mappa è indicato un ulteriore edificio che non è presente in loco; pertanto al fine dell'esatta identificazione è necessario aggiornare sia le schede catastali che la sagoma presente a Catasto Terreni mediante rilievo celerimetrico finalizzato all'esatta individuazione del contorno del fabbricato con la presentazione di Tipo Mappale con un costo comprensivo dei diritti di presentazione catastali di €. 1.209,00 oltre a CIPAG e IVA ai sensi di Legge per un totale di €. 1548,73 e l'aggiornamento delle schede a Catasto Fabbricati con la soppressione degli attuali subalterni e la costituzione dei nuovi con le variazioni necessarie a considerare l'immobile correttamente censito a Catasto; il costo per la variazione delle schede e la presentazione della relativa pratica docfa è di €. 900,00 oltre alle spese di presentazione della pratica docfa di €. 100,00, oltre a CIPAG e IVA ai sensi di Legge per un totale di €. 1.281,00. Il costo complessivo per l'aggiornamento catastale della unità immobiliare Lotto 1 è pari ad **€ 2.829,37** che incideranno sul valore finale del compendio Lotto 1.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di ---- per la quota di ½ da:

Atto di Cessione Notaio MONTANARO Lorenzo nel 2001 da:

con atto di Cessione di Quote del Notaio MONTENERO Lorenzo in data 10/10/2001 repertorio 47643/7019 di raccolta registrato a Mede in data 22/10/2001 al n. 713 serie 1V e trascritto a Vigevano in data 17/10/2001 R.G.n. 8616 R.P.n. 134.

2. PROVENIENZA di ----- per la quota di ½ ciascuno da:

Denuncia di Successione ---- il 08/02/1999:

successione legittima a favore dei due figli per 1/2 ciascuno, Dichiarazione di Successione registrata a Mortara il 28/07/1999 al n. 72 VOL. 591 trascritta a Vigevano in data 24/03/2001 R.G.n. 2343 R.P.n. 1771.

NON VIENE INDICATA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.



6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Damiano Chiesa snc nel territorio comunale di Robbio (PV). Originariamente l'immobile aveva accesso dalla Via Nino Bixio al civico 21, di cui ad oggi mantiene ancora l'accesso pedonale.

Si tratta di un fabbricato di abitazione a tipologia unifamiliare composto da due piani fuori terra, di cui il piano primo è adibito ad abitazione ed il piano terra è adibito in parte a locali di servizio e in parte a box, completa la proprietà l'area esterna di pertinenza esclusiva adibita a cortile e giardino.

L'accesso pedonale e carraio principali si praticano dalla Via Damiano Chiesa senza indicazione di numero civico, mentre mantiene l'accesso pedonale originario dalla Via Nino Bixio al civico 21.

La costruzione originaria è degli anni 50 del secolo scorso con un intervento di ristrutturazione negli anni 2000.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con pilastri e travi in cemento armato, con tamponamenti perimetrali in muratura, solette in laterocemento, soletta di copertura in laterocemento del tipo a padiglione e soprastante manto di copertura in coppi e lattoneria in rame.

Esternamente è presente un porticato di ingresso con pilastri in cemento e copertura a falda inclinata verso il cortile da cui si accede al fabbricato di abitazione tramite una scala esterna.

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, inserito in un contesto residenziale di villette singole e a schiera, facilmente raggiungibile dal centro del paese da cui dista poche centinaia di metri; Il comune di Robbio (PV) ubicato nella Lomellina dista circa 24 km da Pavia e 76 Km da Milano, circa 22 Km da Novara e circa 16 km da Vercelli.

Internamente i due piani sono collegati tra loro da un vano scala interno.

L'area di pertinenza risulta completamente delimitata con muretti in cemento e soprastante rete metallica a confine con altre proprietà, e ringhiera in acciaio inox verso lato strada in cui sono inseriti il cancello pedonale ed il cancello carraio dotato di dispositivo di automazione.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Robbio Catasto Fabbricati

Fg 12 mapp.le 1157 sub. 2 Cat. A/07 cl. 2 vani 8,5 RC€. 592,63

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani fuori terra così composta:

Al piano primo si accede dalla scala esterna coperta dal porticato a cui si accede all'ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera, altro disimpegno zona notte con due camere e bagno; il vano a pranzo e la cucina, sono serviti da balcone esterno.

Il piano terra accessibile sia dalla scala interna che dall'accesso carraio in quanto il box è in adiacenza dei locali al servizio della residenza, risulta suddiviso in 5 locali adibiti a cantina e ripostiglio.

Altro locale accessibile solo dall'esterno e non comunicante con gli altri del piano terra è il locale caldaia.

Internamente l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione con finiture e materiali coeve dell'epoca di ristrutturazione (anni 2000).

I pavimenti in tutti i vani residenziali sono in ceramica, ed i bagni e la cucina presentano oltre al pavimento in ceramica anche il rivestimento.

I marmi utilizzati a finitura delle scale, dei davanzali e dei controdavanzali sono in marmo serizzo levigato.

I balconi ed il porticato di ingresso presentano una pavimentazione in piastrelle da esterno.

Le porte interne sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri e tapparelle in pvc sull'esterno.

Il bagno della zona giorno è completo con vaso e cassetta incassata, bidet, lavello, attacco lavatrice, e doccia completi di rubinetteria.

Il bagno della zona notte è completo con vaso e cassetta incassata, bidet, lavabo, vasca e doccia e rubinetteria.

Al piano terra, alcuni locali sono stati lasciati al rustico con pareti non intonacate e cemento armato a vista, la pavimentazione presente è in cemento al grezzo; altri locali sono stati pavimentati con piastrelle in grés di fattura medio commerciale.

I serramenti esterni del piano terra sono in ferro e vetro databili all'epoca di costruzione dell'immobile.

I locali al piano terra utilizzati come locali di magazzino e ripostiglio presentano arredi e oggetti di proprietà dell'esecutato, mentre al piano terra i locali residenziali sono completamente arredati.

Nell'eventualità di sgombero e nel caso l'esecutato non provveda a lasciare completamente liberi i locali occorre considerare un costo approssimativo tra i 3.000,00 e i 5.000,00 euro per lo sgombero dell'immobile.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento realizzato sottotraccia con caldaia nel locale caldaia nel piano terra e termosifoni nei vani, e termoarredo nei bagni; impianto non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Impianto di climatizzazione presente nel disimpegno della zona notte, non funzionante al momento del sopralluogo e non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, della cucina, e del camino non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto citofonico, non verificato.



Impianto di automazione del cancello carraio, non verificato.
 Impianto telefonico, non verificato.
 Impianto televisivo presente con antenna autonoma sul tetto, non verificato.
 Al piano terra è presente impianto elettrico esterno, funzionante al momento del sopralluogo ma non verificato.

Piano Terra altezza utile interna ml. 2,20

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Locale Caldaia	Mq 18,63	0,50	Mq 9,32	Nord	Buone
Ripostiglio	Mq 4,57	0,50	Mq 2,29	Est	Buone
Cantina	Mq 15,47	0,50	Mq 7,74	Sud	Buone
Scala	Mq 2,40	0,50	Mq 1,20	Est	Buone
Cantina	Mq 26,66	0,30	Mq 8,00	Sud-ovest	Buone
Disimpegno	Mq 3,97	0,30	Mq 1,19	centrale	Buone
Cantina	Mq 16,30	0,30	Mq 4,89	Ovest	Buone
Cantina	Mq 11,00	0,30	Mq 3,30	Nord-ovest	Buone
		Totale	Mq 37,93		

Piano Primo altezza utile interna ml. 2,80

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Vano scala	Mq 3,31	1,00	Mq 3,31	centrale	Buone
Disimpegno	Mq 3,97	1,00	Mq 3,97	centrale	Buone
Camera	Mq 16,05	1,00	Mq 16,05	Sud-est	Buone
Camera	Mq 19,27	1,00	Mq 19,27	Sud-ovest	Buone
Bagno	Mq 7,70	1,00	Mq 7,70	centrale	Buone
Soggiorno	Mq 23,18	1,00	Mq 23,18	Nord-Ovest	Buone
Pranzo	Mq 22,44	1,00	Mq 22,44	Nord -est	Buone
Balcone	Mq 3,62	0,30	Mq 1,09	Nord	Buone
Ingresso	Mq 7,71	1,00	Mq 7,71	Nord-est	Buone
Cucina	Mq 13,57	1,00	Mq 13,57	Sud-est	Buone
Balcone	Mq 4,82	0,30	Mq 1,45	Sud	Buone
Ripostiglio	Mq 1,00	1,00	Mq 1,00	centrale	Buone
Bagno	Mq 5,22	1,00	Mq 5,22	Sud	Buone
Camera	Mq 16,55	1,00	Mq 16,55	Sud-est	Buone
Portico	Mq 15,42	0,30	Mq 4,63	Nord	Buone
		Totale	Mq 147,14		

Piano Terra

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale		Condizioni Manutenzione
Area Pertinenziale	Mq 25,00	0,10	Mq 2,50		Buone
Area pertinenziale ecc.	Mq 358,00	0,05	Mq 17,90		Buone
		Totale	Mq 20,40		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 37,93 + mq 147,14 + mq 20,40= mq 205,47

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Robbio va da un minimo di €. 870,00/mq ad un massimo di €. 960,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del



comune, la tipologia dell'immobile inserito in un contesto residenziale, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad € 960,00

Valore fabbricato d'abitazione

m^q 205,47 x € 960,00 = € 197.251,20

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€ 167.663,52

Decurtato di € 2.829,37 per aggiornamento catastale

Decurtato di € 2.305,80 per sistemazione urbanistica edilizia

€ 162.528,35 Arrotondato ad **€ 163.000,00**

B) Comune di Robbio Catasto Fabbricati

Fg 12 mapp.le 1157 sub. 3 Cat. C/06 cl. 2 ma. 38,00 RC€ 84,39

Unità immobiliare adibita a box composto da un unico locale al piano terra dell'abitazione e formante corpo unico con la villa.

Al box si accede dall'esterno tramite il portone sezionale provvisto di dispositivo di automazione, e dall'interno dell'abitazione tramite la porta tagliafuoco di accesso alla casa.

Il locale risulta pavimentato con piastrelle in grés, e dotato di una parete finestrata per riscontro di aria e luce.

Le finestre sono in ferro e vetro dotate sull'esterno di una inferriata.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pitturazioni lavabili.

Nell'insieme si presenta in buone condizioni

E' presente impianto elettrico esterno, funzionante al momento del sopralluogo ma non verificato.

Piano Terra altezza utile interna ml. 2,20

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Box	Mq 44,16	0,50	Mq 22,08	Nord	Buone
		Totale	Mq 22,08		

Superficie commerciale dell'unità a box è mq 22,08

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Robbio va da un minimo di € 870,00/mq ad un massimo di € 960,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, la tipologia dell'immobile inserito in un contesto residenziale, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad € 960,00

Valore dell'unità adibita a box

m^q 22,08 x € 960,00 = € 21.196,80

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€ 18.017,28 Arrotondato ad **€ 18.000,00**

TOTALE VALORE A)+B) = €163.000,00 + € 18.000,00= € 181.000,00 arrotondato ad

€ 180.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 1

€ 180.000,00

(diconsi euro centoottantamila/00)



7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona periferica rispetto al centro. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerando lo stato di conservazione e di manutenzione in cui è stato trovato l'immobile, il contesto residenziale in cui è inserito oltre alla vicinanza del centro abitato e dei servizi.

Occorre specificare che essendo l'immobile unico in quanto il box fa parte integrante dell'edificio e non è un fabbricato in corpo staccato, il valore al metro quadrato si riferisce alla valutazione complessiva al metro quadrato per immobili simili, viene ragguagliata la metratura dei locali accessori in quanto essendo corpo unico si valutano gli spazi destinati a box con un coefficiente pari allo 0,50 della superficie commerciale.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO 1 €. 180.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Unità immobiliare residenziale a tipologia "villetta unifamiliare" composta da un piano primo adibito ad abitazione ed un piano terra adibito a locali di servizio e box, completa il compendio area di pertinenza adibita a cortile e giardino con accesso carraio e pedonale dalla Via Damiano Chiesa snc e accesso pedonale dalla Via Nino Bixio al civico 21.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati

Foglio 12 mapp.le 1157 sub. 2 Cat. A/07 cl. 2 vani 6,5 RC€. 592,63 Via D. Chiesa PT-S1

Foglio 12 mapp.le 1157 sub. 3 Cat. C/06 cl. 2 mq 38,00 RC€. 84,39 Via D. Chiesa S1

Foglio 12 mapp.le 1157 sub. 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE Via D. Chiesa S1

Catasto Terreni

Foglio 12 mapp.le 1157 E.U. di are 05.65

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo del mappale 1157 del foglio 12 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord mappali 1633 e 1597; a est strada comunale Via Damiano Chiesa (attualmente non indicata sulla mappa in quanto il comune non ha ancora provveduto al frazionamento) e mappale 1636; a sud mappale 1313; a ovest strada comunale Via Nino Bixio (ovvero mappale 450 in quanto non ancora acquisito dal Comune).



Intestata a:

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:
per la quota di ½ dal ----- nel 2001

con atto di Cessione di Quote del Notaio MONTENERO Lorenzo in data 10/10/2001 repertorio 47643/7019 di raccolta registrato a Mede in data 22/10/2001 al n. 713 serie 1V e trascritto a Vigevano in data 17/10/2001 R.G.n. 8616 R.P.n. 6134.

per la quota di ½ ---- nel 1999

a seguito di successione legittima con Dichiarazione di Successione registrata a Mortara il 28/07/1999 al n. 72 VOL. 591 trascritta a Vigevano in data 24/03/2001 R.G.n. 2343 R.P.n. 1771.

VALORE LOTTO 1 E PREZZO FINALE €. 180.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 09/05/2024.

Il C.T.U.

