

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 344/2025

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITRICE ESECUTATA:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail topografo@libero.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscritt. ALBO n° 3383
Ord. Fisc. MAT. GRZ. TRZ. 6384V
Part. IVA: 01512480134

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 13-01-2026 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** quale ausiliario per la redazione della stima dei beni pignorati oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n° 344/2025.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- 1) art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
 - Certificato notarile
 - nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- 2) Nel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita
- 3) I beni sottoposti a pignoramento sono di proprietà degli esecutati per la rispettiva quota di proprietà

Lo scrivente precisa che l'accesso alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima avviene dalla via pubblica la via Vespolate al civ.6 ove è presente un'intersezione con una strada a fondo chiuso, che dalla comparazione tra il sopralluogo e la cartografia di Catasto Terreni è stato accertato che la predetta strada è composta dalle porzioni delle particelle 1318, 2258, 2325, 2430 del foglio 15, ove è presente l'accesso pedonale/carraio delle presenti unità immobiliari ove è affisso il numero civico 12.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

La rispettiva quota di proprietà degli esecutati delle unità immobiliari meglio identificate al C.F. del Comune di Robbio al foglio 15 part. 2430 sub.1 (bene comune non censibile), sub.2 (autorimessa), sub.3 (abitazione tipo economico), si precisa che l'intero compendio immobiliare è anche censito al Catasto Terreni al foglio 15 particella 2430 pertanto il più probabile valore di mercato complessivo delle u.i. è di **€. 45.875,50 (quarantacinque mila ottocento settanta cinque/50 euro)** quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato complessivo delle sopracitate u.i. a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

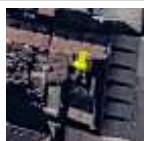
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI ROBBIO



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 15 IN
COMUNE DI ROBBIO**



INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 344/2025



Abitazione u.i. 2430 sub.3



Fabbricati composti sia dalle pertinenze u.i.2430 sub.3 che l'autorimessa
u.i. 2430 sub.2



FABBRICATO OVE E' PRESENTE L'ANDRONE
PEDONALE E CARRAIO



STRADA A FONDO CHIUSO OVE E' PRESENTE L'ACCESSO
PEDONALE-CARRAIO LE U.I.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Bene Comune non Censibile

Costituito da un sedime stradale a fondo chiuso e da una porzione di terreno adibita a giardino.

Tale area risulta interposta tra l'unità immobiliare a destinazione abitativa (tipo economico), le relative pertinenze e l'autorimessa censita al subalterno 2.

L'accesso principale avviene da via Vespolate al civico n. 6, immettendosi successivamente in una strada a corsia unica. Tale via di transito è composta dalle porzioni delle particelle 1318, 2258, 2325 e 2430 del Foglio 15, sulle quali insistono i varchi pedonale e carraio di servizio alle unità immobiliari in oggetto, dove risulta materialmente affisso il numero civico 12.

Si riscontra, pertanto, una discordanza toponomastica tra il numero civico indicato nella visura catastale (n. 6) e lo stato di fatto rilevato in loco (n. 12). Il cespite è meglio identificato al Catasto Fabbricati come segue
Comune: Robbio

Foglio: 15

Particella: 2430

Sub: 1

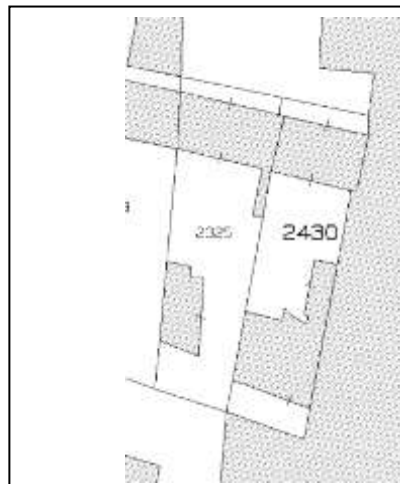
Coerenze in forza dell'elaborato planimetrico per quanto riguarda il sedime interposto tra il corpo di fabbricato ad uso abitativo e la pertinenza di quest'ultimo e l'autorimessa

Nord: Foglio 15 2430 sub.3

Est: C.T. Foglio 15 Particella 1338

Sud: l'u.i. part. 2430 sub.3 e l'u.i. 2430 sub.2

Ovest: C.T. Foglio 15 part. 2325



STRALCIO DALLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa

Unità immobiliare a destinazione ordinaria adibita ad autorimessa, sita nel Comune di Robbio con accesso da via Vespolate.

Sotto il profilo toponomastico, si rileva una discordanza tra il numero civico riportato nella visura catastale, identificato con il n. 6, e l'attuale numerazione rilevata in loco, corrispondente al civico n. 12, meglio identificata al Catasto Fabbricati:

Comune: Robbio

Foglio: 15

Particella: 2430

Sub. 2

Categoria: C/6 (Autorimessa)

Classe: 2

Consistenza: 14 mq.

Superficie catastale: 16 mq.

Rendita catastale: €. 31,09

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta intestata agli esecutati

La presente u.i. a destinazione ordinaria raffigurata nella planimetria censita come autorimessa collocata al piano terra.

Coerenze in forza dell'elaborato planimetrico che dalla cartografia di C.T.:

Nord: U.i. particella 2430 sub.1 e sub.3

Est: Particella 1338 di C.T.

Sud: U.i. particella 2430 sub.3

Ovest: U.i. 2430 sub.1

L'accesso principale avviene da via Vespolate al civico n. 6, immettendosi successivamente in una strada a corsia unica. Tale via di transito è costituita dalle porzioni delle particelle 1318, 2258, 2325 e 2430 del Foglio 15, sulle quali insistono i varchi pedonale e carraio di servizio alle unità immobiliari in oggetto, dove risulta materialmente affisso il numero civico 12.

Si riscontra, pertanto, una discordanza toponomastica tra il numero civico indicato nella visura catastale (n. 6) e lo stato di fatto rilevato in loco (n. 12).

Per quanto attiene alla conformità urbanistica, edilizia e catastale del cespite, si rimanda specificamente a quanto dettagliato nel successivo paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo economico

Unità immobiliare a destinazione ordinaria adibita ad abitazione tipo economico, sita nel Comune di Robbio con accesso da via Vespolate.

Sotto il profilo toponomastico, si rileva una discordanza tra il numero civico riportato nella visura catastale, identificato con il n. 6, e l'attuale numerazione rilevata in loco, corrispondente al civico n. 12, meglio identificata al Catasto Fabbricati:

Comune: Robbio

Foglio: 15

Particella: 2430

Sub. 3

Categoria: A/3 (Abitazione tipo economico)

Classe: 2

Consistenza: 8,5 vani

Superficie catastale: 150 mq complessivo, escluse aree scoperte 146 mq.

Rendita catastale: €. 412,65

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta intestata agli esecutati

La presente u.i. a destinazione ordinaria raffigurata nella planimetria censita come abitazione tipo economico con relative pertinenze ovvero:

Abitazione composta da un

Piano terra

L'ingresso principale immette direttamente nel vano adibito a soggiorno, dove si riscontrano un servizio igienico (w.c.) ricavato nel sottoscala cieco provvisto di una ventilazione elettrica, e il corpo scala di collegamento con il piano primo.

Segue un locale predisposto con gli attacchi idrici per la cucina; in merito a quest'ultimo ambiente, in sede di sopralluogo è stata accertata la demolizione del muro divisorio interno, diversamente da quanto raffigurato nella planimetria catastale citata.

Dal medesimo locale, tramite una porta-finestra, si accede al Bene Comune non Censibile identificato dalla particella 2430 subalterno 1.

Si rileva infine che, sia nella menzionata planimetria catastale sia nella cartografia del Catasto Terreni, è rappresentata un'area esclusiva di pertinenza; tuttavia, al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere alla stessa.

Piano primo

Il collegamento verticale dal piano terra è garantito dal corpo scala interno, che sbarca direttamente sul livello superiore.

Da qui si accede a un primo locale, catastalmente individuato come studio; si evidenzia che, a causa delle precarie condizioni di sicurezza e stabilità rilevate, lo scrivente non ha potuto effettuare un'ispezione interna completa, riuscendo tuttavia a riscontrare visivamente l'attuale utilizzo del vano come camera da letto

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

matrimoniale.

Tale ambiente è dotato di un infisso esterno che consente l'uscita sul balcone prospiciente il Bene Comune non Censibile (particella 2430 subalterno 1).

Il piano è completato da un ulteriore vano abitativo, il quale garantisce il duplice accesso sia a un servizio igienico dedicato, sia al predetto balcone di pertinenza.

Coerenze in forza dell'elaborato planimetrico che dalla cartografia di C.T. in merito all'abitazione

Nord: Particella 1338 di C.T.

Est: Particella 1338 di C.T.

Sud: U.i. particella 2430 sub.1

Ovest: Particella 2325 di C.T.

Le pertinenze esclusive risultano costituite dai seguenti manufatti e locali accessori:

- Una modesta tettoia aperta;
- Un ulteriore corpo di fabbrica adibito a tettoia/ripostiglio;
- Un piccolo locale accessorio che, in sede di sopralluogo, è risultato adibito a servizio igienico munito di vaso sanitario a terra (tipo turca) in stato pessimo;
- Un accessorio, composto da un locale ripostiglio al piano terra con sovrastante locale sgombero uso legnaia al piano primo.
- Androne pedonale-carraio

Coerenze in forza dell'elaborato planimetrico che dalla cartografia di C.T. in merito alle pertinenze collocante nel corpo di fabbrica attiguo alla porzione della strada a fondo chiuso:

Coerenze del corpo al piano terra

Nord: U.i. particella 2430 sub.2

Est: Particella 1338 di C.T.

Sud: Porzione della strada fondo chiuso identificato con la particella 2430 sub.1

Ovest: Particella 2325 di C.T.

Coerenze in forza dell'elaborato planimetrico che dalla cartografia di C.T. in merito alle pertinenze composte da tettoie e un piccolo locale ove è collocata la turca:

Coerenze del corpo al piano terra

Nord: U.i. particella 2430 sub.1 B.C.N.C.

Est: Particella 1338 di C.T.

Sud: U.i. particella 2430 sub.2

Ovest: U.i. particella 2430 sub.1 B.C.N.C.

L'intero compendio immobiliare e le relative pertinenze il cui accesso avviene dalla porzione di strada sempre parte della particella 2430 di Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati 2430 sub.1 e dall'androne pedonale e carraio (sub.3), da qui si può accedere sia alle pertinenze esclusive (sub.3) sopra descritte (ripostiglio e legnaia), all'unità immobiliare adibita ad autorimessa (particella 2430 subalterno 2), all'area a

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

giardino censita come Bene Comune non Censibile (particella 2430 subalterno 1), attraverso la quale si raggiunge infine l'ingresso dell'abitazione di tipo economico (sub.3).

Si riscontra, pertanto, una discordanza toponomastica tra il numero civico indicato nella visura catastale (n. 6) e lo stato di fatto rilevato in loco (n. 12).

Per quanto attiene alla conformità urbanistica, edilizia e catastale del cespite, si rimanda specificamente a quanto dettagliato nel successivo paragrafo “**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**”

Millesimi i Parti Comuni.

Nell’atto di compravendita mediante il quale gli esecutati sono divenuti proprietari delle u.i. sottoposte a pignoramento non viene menzionata l’esistenza dei millesimi di proprietà ma viene specificato quanto segue: “*Accesso: si pratica dalla Via Vespolate transitando a titolo a servitù attiva di passaggio pedonale e carraio, costituitasi per uso inveterato da tempo immemorabile, gravante sui Mappali 1318, 2258 e 2325 del Foglio 15 del Catasto Terreni del Comune di Robbio, come la parte venditrice dichiara e garantisce*”.

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva delle u.i. sottoposte ad esecuzione, è giustificato porle in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicate in Comune di Robbio

Caratteristiche della zona:

- a circa 620/650 m. vi è il Municipio
- a circa 650/700 m. vi è la farmacia
- a circa 600 m. vi è la chiesa

STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13-05-2026 il compendio immobiliare era in abbandono e in cattivo stato di conservazione

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d’assegnazione casa coniugale: **Dall’accesso alla Cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate notizie in merito**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

“**IPOTECA VOLONTARIA**” iscritta il

dal Notaio

in data

Favore:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Contro:

Importo capitale:

Importo totale:

La quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Robbio foglio 15 particella 2430 sub.1, sub.2, sub.3..

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il _____, presentazione n° _____, registro generale n° _____
registro particolare n° _____, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO il _____ repertorio n° _____
“ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. _____ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”,
richiedente “ _____ ”

Favore:

Contro:

La quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Robbio foglio 15 particella 2430 sub.1, sub.2, sub.3..

Quadro D:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 11-05-2026 il Comune di Robbio ha rilasciato la dichiarazione con il seguente tenore:

- *Vista la richiesta di accesso ai documenti amministrativi prot. 3488 del 29.04.2026, inerente il fabbricato sito in Robbio (PV) Via Vespolate, censito a catasto al Foglio 15 p.lla 2430 sub 2-3;*
- *effettuata la ricerca delle pratiche edilizie intestate agli odierni proprietari e antecedenti, nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale, dal 1940 fino ad oggi;*

ATTESTA

che per il fabbricato sito in Robbio (PV) Via Vespolate, censito a catasto al Foglio 15 p.lla 2430 sub 2-3, non sono state trovate pratiche edilizie nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale. Pertanto, si riscontra che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robbio, con nota prot. n. 3840 del 11.05.2026, è emerso che non sono state rinvenute pratiche edilizie riferite al fabbricato sito in Via Vespolate censito al Foglio 15 particella 2430 subalterni 2 e 3.

Lo scrivente ha tuttavia acquisito le schede catastali di primo censimento risalenti al 24.12.1939 relative ai precedenti identificativi catastali Foglio 15 particella 70 sub. 1 e particella 76 e 70 sub.2, dalle quali risulta già rappresentato il compendio immobiliare di quel periodo temporale non perfettamente corrispondente ad oggi.

Successivamente, con pratica DOCFA prot. PV0208401 del 24.10.2012, il geom. provvedeva alla soppressione dei precedenti identificativi catastali ed alla costituzione degli attuali subalterni Foglio 15 particella 2430 sub. 1, 2 e 3.

Nella relazione tecnica allegata al DOCFA il professionista dichiarava che: “avendo verificato le concessioni edilizie comunali e sentiti i proprietari, si può evincere che i lavori relativi al presente sono stati ultimati antecedentemente al 1967 e dopo tale data non sono state eseguite modifiche che necessitavano di titolo autorizzativo”.

Dal confronto tra le schede catastali storiche del 1939/1940 e le planimetrie catastali depositate nel 2012 emergono alcune differenze distributive ed una diversa articolazione interna degli spazi sia dell'abitazione tipo economico che delle pertinenze che dell'autorimessa sub.2, non essendo tuttavia disponibile documentazione edilizia comunale atta a consentire una verifica certa della conformità urbanistico-edilizia delle trasformazioni intervenute nel tempo.

Tenuto conto:

- dell'epoca di realizzazione del fabbricato;
- dell'esistenza documentale catastale antecedente al 1942;
- della dichiarazione tecnica resa nel DOCFA del 2012;
- della irreperibilità della documentazione comunale;

lo scrivente ritiene che il fabbricato debba considerarsi di remota edificazione e presumibilmente antecedente al 1° settembre 1967.

Permangono tuttavia possibili criticità in ordine alla piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le

originarie consistenze storicamente assentite, non essendo stato possibile reperire idonei titoli edilizi o elaborati progettuali comunali.

Eventuali difformità urbanistico-edilizie, ove accertate dagli Enti competenti, potranno essere oggetto di verifica di sanabilità ai sensi della normativa edilizia vigente, con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

CONFIGURAZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

1 Planimetrie storiche 1939/1940

Il compendio risultava costituito prevalentemente da:

corpo abitativo minimale;

ampio cortile centrale;

locali accessori/rustici;

porticati e depositi;

vani indicati come:

- “camera”;
- “cucina”;
- “solaio”.

La distribuzione risultava tipica di immobile rurale o di modesta edilizia storica con prevalenza di superfici accessorie.

I fabbricati accessori apparivano separati e privi di una chiara organizzazione funzionale residenziale moderna.

2 UNITÀ ABITATIVA SUB. 3 – DOCFA 2012

Stato catastale 2012

Nel DOCFA 2012 l'unità risulta radicalmente riorganizzata sotto il profilo distributivo e funzionale.

La nuova configurazione comprende:

Piano terra

- soggiorno;
- cucina/pranzo;
- scala interna;
- area esclusiva.

Piano primo

- studio;
- camera;
- wc;
- balcone.

Locali accessori

- legnaie;

- ripostigli;
- androne carraio.

DIFFERENZE RISCONTRATE

A) DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Rispetto alla planimetria storica:

- i vani originari risultano completamente redistribuiti;
- compare una organizzazione abitativa moderna;
- viene introdotta una scala interna strutturata;
- i locali assumono una precisa destinazione residenziale.

B) TRASFORMAZIONE FUNZIONALE DEI LOCALI

Nelle planimetrie storiche:

- prevalevano locali accessori/rustici;
- erano presenti “solai” e vani accessori non organizzati come abitazione moderna.

Nel DOCFA 2012:

- i locali vengono trasformati in:
 - soggiorno;
 - studio;
 - camera;
 - wc;
 - cucina/pranzo.

Si rileva quindi una trasformazione funzionale del compendio immobiliare.

C) MODIFICA DELLE SUPERFICI ACCESSORIE

Nel DOCFA 2012:

- vengono individuate specifiche legnaie;
- compare un ripostiglio autonomo;
- viene definito un androne carraio;
- i locali accessori risultano meglio definiti catastalmente.

D) COSTITUZIONE DELL'AUTORIMESSA SUB. 2

Nelle schede storiche del 1939/1940 non emerge una autonoma identificazione catastale di autorimessa.

Nel DOCFA 2012 viene invece costituito:

- il subalterno 2 categoria C/6;
- autonomamente censito quale “BOX”.

Si rileva pertanto:

- autonoma identificazione catastale dell'autorimessa;
- ridefinizione funzionale di parte dei locali accessori.

E) FRAZIONAMENTO E RIORGANIZZAZIONE CATASTALE

Le planimetrie storiche risultavano riferite:

- alla particella 70 sub.1;
- alla particella 70 sub.2;
- alla particella 76.

Con il DOCFA 2012:

- i precedenti identificativi vengono soppressi;
- viene costituita la particella 2430;
- vengono creati:
 - sub.1 BCNC;
 - sub.2 box;
 - sub.3 abitazione.

VALUTAZIONE TECNICA

Le differenze rilevate risultano coerenti con quanto dichiarato dal geom. Mattia Vandone nella pratica DOCFA 2012, nella quale veniva indicata quale causale:

- “ampliamento”;
- “diversa distribuzione degli spazi interni”;
- “frazionamento”;
- “fusione”.

Tuttavia, in assenza di titoli edilizi reperiti presso l’archivio comunale, non è stato possibile stabilire:

- l’esatta epoca delle trasformazioni;
- l’eventuale presenza dei relativi titoli autorizzativi;
- la piena conformità urbanistico-edilizia delle modifiche intervenute nel tempo.

Inoltre, dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, parti integranti del DOCFA 2012, sono state riscontrate alcune lievi difformità grafiche..

Al momento del sopralluogo dello scrivente ha accertato che nell’unità immobiliare subalterno 3 (abitazione di tipo economico al piano terra), all'interno del vano destinato a cucina non è presente il muro divisorio rappresentato in planimetria.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato l’accesso a un vano posto al piano primo, nonché al piano primo delle pertinenze (legnaia), a causa di criticità strutturali e di sicurezza interne.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente, considerato lo stato dei luoghi delle unità immobiliari (u.i.), consiglia le seguenti attività:

1) **Regolarizzazione edilizia e catastale**

Incaricare un professionista per la redazione dell'eventuale pratica edilizia in sanatoria, qualora l'Ufficio Tecnico del Comune di Robbio ne richieda la presentazione per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Si dovrà procedere, contestualmente, all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA presso il Catasto Fabbricati.

2) **Manutenzione straordinaria e impianti**

I corpi di fabbrica necessitano di interventi di manutenzione straordinaria complessiva (murature, pavimentazioni, manto di copertura e relativa struttura, solaio/plafone del vano al piano terra predisposto per la cucina) e del rifacimento completo degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento. Di questi ultimi non è stata reperita la dichiarazione di conformità (DiCo). Inoltre, a causa della fitta vegetazione esistente, non è stato possibile verificare il collegamento alla rete fognaria o l'eventuale presenza di una fossa Imhoff. Si consiglia, altresì, di far analizzare il manto di copertura della pertinenza, attualmente costituito da lastre in fibrocemento: qualora i campionamenti ne accertino la presenza di amianto (eternit), l'aggiudicatario dovrà procedere alla bonifica e allo smaltimento del materiale nel pieno rispetto della normativa vigente.

3) **Rapporti aeroilluminanti**

Verificare il rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti.

4) **Isolamento e umidità al piano terra**

Data l'assenza di un vespaio aerato al piano terra, si consiglia la sua realizzazione e il conseguente isolamento dall'umidità risalente. Internamente sono infatti presenti pannelli installati in passato al solo fine di mitigare o occultare l'ammaloramento della muratura causato dall'umidità stessa.

5) **Serramenti**

Sostituzione degli infissi interni ed esterni, comprese le persiane, e installazione di parapetti di sicurezza in ferro in corrispondenza delle finestre del primo piano. Tale opera si rende necessaria in quanto l'altezza attuale dei davanzali risulta pari a 0,75 m., quota inferiore al limite minimo di 1,00 m. previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza.

6) **Canne fumarie ed esalazioni**

Rifare la canna fumaria ed eseguire la canna di esalazione per la futura cucina.

7) **Sicurezza balconi**

Adeguare l'altezza del parapetto del balcone dell'abitazione ai limiti di legge.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

8) Finiture

Ripristinare gli intonaci ed eseguire le opere di tinteggiatura.

9) Accessibilità esterna

Valutare l'apertura di un varco al piano terra dell'abitazione per consentire l'accesso al sedime di pertinenza, ad oggi non accessibile.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio _____ in data _____ ,
n.repn. _____ , trascritto in Vigevano in data _____
ove i sig.ri. _____
_____ Proprietà per
la quota di 1/6
_____ Proprietà per la
quota di 1/6
_____ proprietà
per la quota di 4/6
vendevano ai sig.ri

che acquistavano in regime legale dei beni le u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Robbio
foglio 15 particella 2430 sub.1, sub.2, sub.3.
Quadro D:

Precedenti proprietari.

Trascrizione: “DENUNCIA DI SUCCESSIONE”

ovvero:

per la quota di 1/6

Proprietà

la quota di 1/6

Proprietà per

per la quota di 4/6

proprietà

dei seguenti immobili meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Robbio foglio 15

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

particella 70 sub.1, particella 70 sub.2 graffata con la particella 76.

Quadro D:

Trascrizione: “ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA” stipulata dal Notaio

ovvero:

per la quota di 1/6

Proprietà

la quota di 1/6

Proprietà per

per la quota di 4/6

proprietà

dei seguenti immobili meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Robbio foglio 15

particella 70 sub.1, particella 70 sub.2 graffata con la particella 76.

Quadro D:

Trascrizione: “VENDITA” stipulata dal Notaio

stipulato in data

51 rep.

registrato a Mortara il

ove il sig.

n.a.

Vendeva ai sig.ri

Che acquistavano l’u.i. ubicata in via Vespolate n. 8 a Robbio, identificata al Catasto Fabbricati al

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

foglio 15, particella 34.

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie non fornite dall'ufficio tecnico

In data 11-05-2026 il Comune di Robbio ha rilasciato la dichiarazione con il seguente tenore:

- Vista la richiesta di accesso ai documenti amministrativi prot. 3488 del 29.04.2026, inerente il fabbricato sito in Robbio (PV) Via Vespolate, censito a catasto al Foglio 15 p.lla 2430 sub 2-3;
- effettuata la ricerca delle pratiche edilizie intestate agli odierni proprietari e antecedenti, nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale, dal 1940 fino ad oggi;

ATTESTA

che per il fabbricato sito in Robbio (PV) Via Vespolate, censito a catasto al Foglio 15 p.lla 2430 sub 2-3, non sono state trovate pratiche edilizie nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 2430 ex 34

1. Tipo Mappale del 19/10/2012 Pratica n. PV0206126 in atti dal 19/10/2012 presentato il 18/10/2012 (n. 206126.1/2012)
2. Impianto meccanografico del 18/10/1976

Catasto Fabbricati

U.i. 2430 sub.1

- VARIAZIONE del 24/10/2012 Pratica n. PV0208401 in atti dal 24/10/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.32520.1/2012)

U.i. 2430 sub.2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/08/2013 Pratica n. PV0107683 in atti dal 12/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41014.1/2013)
- VARIAZIONE del 24/10/2012 Pratica n. PV0208401 in atti dal 24/10/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.32520.1/2012)

U.i. 2430 sub.3

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/08/2013 Pratica n. PV0107683 in atti dal 12/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41014.1/2013)
- VARIAZIONE del 24/10/2012 Pratica n. PV0208401 in atti dal 24/10/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.32520.1/2012)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

In data 13/05/2026 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima, procedendo con i rilievi metrici e fotografici allegati alla presente relazione. Si precisa che le superfici dei sedimi, della pertinenza adibita a legnaia e del vano al piano primo dell'abitazione (destinato a studio nella planimetria catastale) sono state dedotte d'ufficio dalla planimetria stessa.

Tale modalità si è resa necessaria poiché, per motivi di sicurezza e a tutela dell'incolumità dello scrivente, non è stato possibile accedere direttamente a tali ambienti.

ABITAZIONE TIPO ECONOMICO 2430 SUB.3

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Ingresso-soggiorno	19,89	25,15	1,00	25,15	Nord-Sud
W.c- Sottoscala	2,,30	3,97	1,00	3,97	
Sedime non è stato possibile l'accesso	41,20	50,05	1,00	50,05	Nord
Disimpegno-vano scala	2,91	4	1,00	4	
Vano adibito a cucina	17,45	23,31	1,00	23,31	Nord-Sud
PIANO PRIMO					
Vano scala	3,64	4,94	1,00	4,94	
Vano ove non è stato possibile accedere	17,62	22,88	1,00	22,88	Nord-Sud
Vano adibito a camera	19,43	23,38	1,00	23,38	Nord-Sud
Servizio igienico	3,66	5,19	1,00	5,19	Sud
Balcone	8,95	8,95	0,25	2,24	Nord
PERTINENZE PIANO TERRA					
Corpo modesta dimensione tettoia-turca	14,67	17,6	0,20	3,52	
Locale deposito	19,33	24,05	0,20	4,81	Sud-Ovest
Androne pedonale-carraio	25,7	28,62	0,20	5,72	Nord-Sud
PERTINENZE PIANO PRIMO					
Legnaia superfici dedotte dalla planimetria catastali	52,79	64,69	0,20	12,94	
Sedimi b.c.n.c. 2340 sub.1	486,88	486,88	0,10	48,69	
Totale				240,79	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano terra h= 2,85 m.

Piano primo h= 2,55-2,90 m.

Altezza interna delle pertinenze: Piano terra h= 2,10-2,90 m.

Piano primo h=0,20-2,60 m. (indicate nella planimetria catastale)

ABITAZIONE DI ECONOMICO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Piano terra

Soggiorno, disimpegno, cucina,

Pavimentazione Interna: piastrelle ceramica
Condizioni: mediocri

Cucina

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=0,67m.

Servizio igienico sottoscala

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri
Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=1.50m.

Piano primo

Camere da letto, disimpegno,

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri

Servizio igienico con accesso dalla camera da letto

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri
Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=1.57m.

Balcone

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri

PERTINENZE

Piano terra

Tettoie attigue al locale/turca

Pavimentazione Interna: terra

Locale di deposito

Pavimentazione Interna: Piastrelle
Condizioni: mediocri

Le caratteristiche del piano primo non è noto allo scrivente visto le condizioni dell'immobile

Infissi esterni abitazione: Porta d'ingresso legno
Condizioni: pessime
Finestre e porte finestre in legno vetro semplice e persiane
Condizioni: pessime

Infissi interni: Porte in legno
Condizioni: mediocri

Servizio igienico al piano terra sottoscala sanitari attrezzato da sanitari (water, lavabo, bidet) e rubinetterie
Condizioni: mediocri

Servizio igienico al piano primo con accesso dalla camera da letto attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, vasca) e rubinetterie
Condizioni: mediocri

Impianto elettrico: presente da verificare la conformità
Impianto a Gas: presente da verificare la conformità
Impianto termico: presenti termosifoni e relativa caldaia conformità
Impianto idrico: presente da verificare la conformità

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Impianto fognario: presente da verificare la conformità

Impianto di condizionamento/climatizzazione: assente

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE secondo semestre 2025" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo civile stato ottimo ma riparametrato per abitazione tipo economico 1.000,00 €/mq; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo economico	mq. 240,79	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 240,79				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.000,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,40
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,60
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.000,00 *	1,00	* 0,40	* 0,60	* 240,79	= € 57.789,60
VALORE DEFINITO					€ 57.789,60
VALORE ARROTONDATO					€ 57.800,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 57.800,00 (cinquantasette mila ottocento/00 euro).**

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€ 8.670,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

– Spesa per la rimozione dell'arredo: €1.000,00

– Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: € 2.500,00

➤ Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 45.630,00 (quarantacinque mila seicento trenta euro)

AUTORIMESSA – U.I. 2430 SUB.2

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	13,60	16,05	1,00	16,05	Ovest
Totale				16,05	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Altezza interna dei locali: Piano terra h= 2,00m.

AUTORIMESSA

Piano terra

Autorimessa

Pavimentazione Interna: non è stata definita la tipologia a causa delle condizioni interne occupata da materiali

Condizioni:

Infissi esterni:

Porta in alluminio

Condizioni: normali

Impianto elettrico:

non riscontra la presenza

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE secondo semestre 2025" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo dell'autorimessa 670,00 €/mq; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 3.230,00 (tremila duecento trenta/00 euro)**.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 484,50**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Spesa per la rimozione dell'arredo: **€1.000,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 1.500,00**

- Pavia 16/05/2026

Geom. FABRIZIO MONTINI
Teoria, 0160-072893
Eng. Pisco, 0160-072893
Puck, 0160-072893